



HELSINGIN YLIOPISTO
HELSINGFORS UNIVERSITET
UNIVERSITY OF HELSINKI

Opiskelijakirjaston verkkojulkaisu 2009

Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä

Jarno Tepora

Kirjoituksia varallisuusoikeudesta muuttuvassa
toimintaympäristössä

Helsinki: Helsingin yliopisto, Yksityisoikeuden laitos,
2000

s. 217-277

Tämä aineisto on julkaistu verkossa oikeudenhaltijoiden luvalla. Aineistoa ei saa kopioida, levittää tai saattaa muuten yleisön saataviin ilman oikeudenhaltijoiden lupaa. Aineiston verkko-osoitteeseen saa viitata vapaasti. Aineistoa saa opiskelua, opettamista ja tutkimusta varten tulostaa omaan käyttöön muutamia kappaleita.



www.opiskelijakirjasto.lib.helsinki.fi
opiskelijakirjasto-info@helsinki.fi



Jarno Tepora

ERITYISET OIKEUDET MAAKAAREN
KIRJAAMISJÄRJESTELMÄSSÄ

Tutkimus erityisistä oikeuksista, niiden
kirjaamismahdollisuudesta ja sivullissitovuudesta

SISÄLLYS

1. MAAKAAREN YLEISESTÄ SYSTEMATIIKASTA.....	221
2. TEHTÄVÄN ASETTELU	224
3. MK:N KIRJAAMISJÄRJESTELMÄN TEHTÄVISTÄ.....	225
3.1. Julkisuus.....	225
3.2. Rekisterin julkinen luotettavuus	225
3.3. Oikeuksien samanarvoisuudesta vaihdannassa	226
4. ERITYISEN OIKEUDEN KÄSITTEESTÄ MAAKAARESSA.....	228
4.1. Lähtökohtia	228
4.2. Erityisen oikeuden käsitteestä MK:n säännösten pohjalta.....	228
5. MK 14 LUVUN 1 JA 2 §:SSÄ MAINITUT ERITYISET OIKEUDET SEKÄ KIRJAAMISKELVOTTOMAT, LAILLA SÄÄNTELEMÄTTÖMÄT ERITYISET OIKEUDET	231
5.1. Lähtökohtia	231
5.2. Saantosuoja.....	231
5.3. Vaihdamantasuoja	236
5.4. Velkojainsuoja.....	239
6. VAKUUSOBJEKTIN ULOTTUVUUDESTA	244
7. YHTEISOMISTAJIEN/-HALTIJOIDEN SOPIMUS KIINTEISTÖN HALLINNAN JAKAMISESTA.....	246
8. RAKENTAJAN JA KONE-/LAITETOIMITTAJAN OIKEUDEN KIRJAUS	253
9. MAAPOHJAN JA SIIHEN KUULUVAN ESINEEN HAJAUTTAMINEN ERI KÄSIIN	264
10. KIINTEISTÖN OMISTAJA MÄÄRITTÄÄ KIINTEISTÖN ULOTTUVUUDEN.....	271
11.. LOPUKSI.....	276

1. MAAKAAREN YLEISESTÄ SYSTEMATIIKASTA

Vuoden 1995 maakaari (MK), joka tuli voimaan 1.1.1997, merkitsi kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien laajaa kokonaissääntelyä. Laissa on säännelty luovutussopimukseen perustuvaa omistajanvaihdosta, omistusoikeuden kirjaamista eli lainhuudatusta, kiinteistöön kohdistuvien muiden oikeuksien kuin omistusoikeuden kirjaamista sekä kiinteistöpanntioikeutta.

Pelkistäen voidaan todeta, että maakaari jakautuu kolmeen kokonaisuuteen. Näitä ovat (1) kiinteistön saantoa koskevat säännökset, joilla yksityiskohtaisesti säännellään kiinteistön luovutusta *inter vivos* (kauppa, vaihto, lahja ja muu luovutus), (2) kiinteistön omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamista koskevat säännökset sekä (3) kiinteistöpanntioikeutta koskevat materiaaliset säännökset. Kirjaamisasiat ja niiden menettelyllinen puoli on säännelty omana kokonaisuutenaan. Nämä säännökset liittyvät edellä mainittuihin kohtiin kaksi ja kolme. Lisäksi on oma laki maakaaren voimaantulon osalta.

Suoritetun ryhmittelyn perusteella saatetaan havaita, että maakaaren systematiikassa ei ole omaa erityisiä oikeuksia koskevaa sädöskokonaisuutta, jossa olisi yleiset säännöt erityisen oikeuden perustamisesta, muuttamisesta, voimassaolosta, purkamisesta jne. Nämä kysymykset on jätetty joko erityislainsäädännön (esim. maanvuokralain) tai tavanomaisen oikeuden vahvistamien sääntöjen ja periaatteiden varaan. Maakaareissa ei ylipäänsä määritellä erityisen oikeuden käsitettä, vaan se edellytetään tunnetuksi.¹ Maakaareen on otettu vain säännökset erityisen oikeuden kirjaamisesta. Maakaaritoimikunta mietinnössään tosin ehdotti yleisiä säännöksiä kiinteistöön kohdistuvista erityisistä oikeuksista, mutta maakaaren jatkovalmistelussa nämä säännökset jätettiin pois.²

Omaksuttu systematiikka merkitsee sitä, että maakaareissa on otettu kantaa siihen, mitkä muut kiinteistöön kohdistuvat oikeudet - oikeustyytit - kuin omistusoikeus ovat kirjattavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toisin sanoen maakaareissa säännellään kirjattavat oikeustyytit eli on omaksuttu kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate. Kyse on tietoisesta arvovalinnasta. Laissa on haluttu tyhjentävästi säännellä ne kiinteistöön kohdistu-

¹ Kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 29.7.1977 annetun lain I luvun 2 §:n 2 momentissa määritetään, mitä erityisellä oikeudella tarkoitetaan sanotussa laissa. Lainkohdan mukaan erityisellä oikeudella tarkoitetaan "käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueen sekä rakennukseen ja rakennelmaan".

² Ks. Maakaaritoimikunnan mietintö (KM 1989:53) s. 63-64, 141-151 ja 322-328.

vat oikeustyyppit, jotka ovat kirjattavissa.³ MK 14 luvun 1 §:ssä lueteltujen erityisten oikeuksien lisäksi 14 luvussa säädetään vielä eräistä muista kirjaamismahdollisuuksista. Edelleen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan merkitä erinäisiä vallintarajoituksia (ks. MK 7:1.2).

Maakaaren järjestelmässä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjattavat (kirjaamiskelpoiset) oikeudet (tyypit) voidaan karkeasti ryhmitellä seuraavasti:

- (1) omistusoikeus;
- (2) kiinteistöpanntioikeuden perustaminen kiinnityksen avulla;
- (3) MK 14 luvun 1 §:ssä luetellut erityiset oikeudet
 - vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus;
 - eläkeoikeus;
 - metsänhakkuuoikeus;
 - oikeus ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus;
- (4) MK 14 luvussa säännellyn muun oikeuden tai määrityksen kirjaus
 - hallinnanjakosopimus;
 - rakennusta tai laitetta koskeva oikeus;
 - aineosien ja tarpeiston määrittäminen.

Muut kuin edellä mainitut kiinteistöön kohdistuvat oikeudet (oikeustyyppit) eivät ole kirjaamiskelpoisia lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Niinpä voidaan maakaaren järjestelmän puitteissa erottaa toisistaan ainakin

- (1) kirjattavat MK 14:l:ssä säännellyt erityiset oikeudet,
- (2) muut kuin MK 14:l:ssä säännellyt 14 luvun mukaiset kirjattavat oikeudet/määritykset ja.
- (3) kirjaamiskelvottomat oikeudet.

³ Ks. HE 120/1994 s. 94, jossa lyhyesti todetaan, ettei kaikkien kiinteistöä koskevien oikeuksien tai omistajan määräämisvaltaan vaikuttavien seikkojen kirjaaminen ole rekisterinpidon kannalta tarkoituksenmukaista. Vaihtoehtoisen ratkaisumallin olisi tarjonnut järjestelmä, jossa lähtökohdaksi olisi otettu periaatteellisesti vapaa kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien (sopimusten) kirjaamismahdollisuus; ts. kaikki sopimukset, joilla kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia perustetaan, muutetaan tai siirretään ovat lähtökohtaisesti kirjattavia. Norjan ja Tanskan kirjaamisjärjestelmä tarjoaa mallin tällaiselle perustalle.

Kirjaamiskelpoisuus/kirjaamiskelvottomuus -kahtiajaon lisäksi oman ryhmän muodostavat kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvat erityiset oikeudet (MK 14:2). Oikeusseuraamusten näkökulmasta arvioituna näillä kaikilla ominaisuuksilla näyttäisi olevan oikeudellista relevanssia, mikä ei tee järjestelmää välttämättä helposti ymmärrettäväksi kuten jäljempänä osoitetaan.

2. TEHTÄVÄN ASETTELU

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää maakaassa omaksutun systematisoinnin avulla lähemmin, miten juuri edellä mainittujen kolmeen eri ryhmään luettavien (erityisten) oikeuksien/määritysten sivullissitovuus on järjestetty ottaen huomioon kirjaamisjärjestelmän tarjoamat kirjaamismahdollisuudet.

Voitaneen edellyttää, että uudenaikaisessa lainsäädännössä on pyritty mahdollisimman selkeään ja yksiselitteiseen järjestelmään, joka edesauttaa vaihdannan varmuutta ja oikeuksien käyttöä vakuutena. Tämä lähtökohtainen maksiimi muistaen kirjoituksessa tullaan myös kriittisesti tarkastelemaan ratkaisuja siltä pohjalta, täyttävätkö ne po. maksiimien vaatimukset. Mikäli tarvetta ilmenee, esitetään oikeuspoliittisia näkökohtia vaihtoehtoisten ratkaisumallien puolesta.

Tutkimustehtävän kannalta on välttämätöntä aluksi selvittää, mitä maakaassa erityisen oikeuden käsitteellä tarkoitetaan. Tällainen selvitys on tarpeen, koska maakaassa erityisen oikeuden käsitteellä näyttäisi olevan useita eri merkityssisältöjä yksittäisten normien osalta.⁴

⁴ Erityisen oikeuden käsitteen monimerkityksisyyteen MK:ssa on kiinnitetty oikeuskirjallisuudessa huomiota. Ks. *Jokela - Kartio - Ojanen, Maakaari*. Helsinki 1997 s. 169 ja 292.

3. MK:N KIRJAAMISJÄRJESTELMÄN TEHTÄVISTÄ

3.1. Julkisuus

Kirjaamisjärjestelmän yleisenä tavoitteena on luoda edellytykset sille, että kiinteistöä koskevia oikeustoimia voidaan tehdä turvallisesti. Toimiva kirjaamisjärjestelmä edistää kiinteistön vaihdantaa ja kiinteän omaisuuden käyttöä vakuutena.

Kirjaamisasioita ovat lainhuudatusasiat, erityisen oikeuden kirjaamisasiat sekä kiinnitysasiat (MK 5:1).⁵ Kaikissa näissä tapauksissa kirjauksilla (lainhuuto, kirjaaminen ja kiinnitys) kiinteistön oikeussuhteet tulevat *julkisiksi*. Jotta kiinteistöön kohdistuva oikeus (rajoitus) ulottaisi oikeusvaikutuksensa sivullisiin, on vaadittu, että oikeutta koskeva tosiseikka tulee olla sivullisten havaittavissa. Jos sivulliset eivät saa tietoa oikeusvaikutuksista aiheuttavista tosiseikoista, eivät he voi käyttäytyä oikeusjärjestyksen edellyttämällä tavalla. Tähän näkökohtaan perustuu julkisuuden vaatimus esineoikeudessa.

Kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien (rajoitusten) osalta tehokkaan keinon tarvittavan julkisuuden aikaansaamiseksi tarjoaa kirjaaminen viranomaisen pitämään julkiseen rekisteriin. Kirjaamisen perusteella voidaan tehdä tiettyjä johtopäätöksiä vallitsevista oikeussuhteista.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyt kirjaukset ovat julkisia. Kirjauksen julkisuusvaikutus on säännelty MK 7:3:ssä. Säännöksen mukaan kirjatun oikeuden katsotaan tulleen kaikkien tietoon merkinnän tekemistä seuraavana arkipäivänä. Niinpä vilpittömän mielen suojaa ei voi saada sen jälkeen, kun tieto olisi ollut saatavissa julkisesta rekisteristä. Sen lisäksi kirjaamiseen on liitetty erilaisia *oikeusvaikutuksia*.

3.2. Rekisterin julkinen luotettavuus

Kirjaamisjärjestelmän kannalta keskeinen kysymys on se, mitä oikeusvaikutuksia kirjauksille annetaan. Aiempaan kiinteistökirjaamisjärjestelmään verrattuna periaatteellisesti merkittävin MK:ssa toteutettu muutos on siinä, että

⁵ Kirjaamisella on kaksi merkitystä MK:ssa. Ensinnäkin se on yläkäsite, jolla tarkoitetaan kaikkia eri kirjaamistapoja. Sen lisäksi sillä on erityismerkitys silloin, kun puhutaan erityisen oikeuden kirjaamisesta.

lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedoille annetaan *julkinen luotettavuus*..

Rekisterin tiedoilla on julkinen luotettavuus, jos kirjauksiin perustuvia oletettavia suojataan silloinkin, kun ne eivät vastaa todellisuutta. Tämä edellyttää, että kirjaamisratkaisuille annetaan välittömiä oikeusvaikutuksia MK:n lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyille kirjauksille annetaan sekä positiivinen että negatiivinen julkinen luotettavuus. Niinpä sivullinen on oikeutettu luottamaan siihen, että esimerkiksi lainhuudatettu saanto on pätevä (positiivinen julkinen luotettavuus). Se, joka on luottanut lainhuudatusratkaisun oikeellisuuteen ja sen perusteella syntyneeseen omistajaolettamaan, saa yleensä pitää kiinteistön tai siihen kohdistuvan oikeutensa, vaikka myöhemmin osoittautuisikin, että jollakin toisella oli parempi oikeus kiinteistöön.⁶

Vilpittömässä mielessä toimiva on toisaalta oikeutettu luottamaan siihen, ettei kiinteistöön kohdistu muita kuin kirjattuja oikeuksia (negatiivinen julkinen luotettavuus).

Rekisterin julkisessa luotettavuudessa kysymys on luottamuksen suojusta. Lainsäätäjä on halunnut suojata sivullisen luottamusta julkiseen rekisteriin merkittyjen kirjausten oikeusvaikutusten osalta. Kirjausten oikeusvaikutukset voivat tulla vain sen eduksi, joka on toiminut perustellussa vilpittömässä mielessä.⁷ Tämä tarkoittaa sitä, ettei oikeustoimen tekijä ole tiennyt asian oikeaa laitaa ja jottei hänen olisi pitänytkaan tietää. Viimeksi mainittu pitää implisiittisesti sisällään vaatimuksen siitä, että ennen oikeustoimen tekemistä on pyrittävä ottamaan asioista selkoa (selonottoedellytys).⁸

3.3. Oikeuksien samanarvoisuudesta vaihdannassa

Kaiken kaikkiaan kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijan kannalta on ensiarvoisen suuri merkitys, onko hänen oikeutensa kirjattavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Mikäli oikeus on kirjaamiskelpoinen, niin oikeuden kirjauksella saadaan julkisuusvaikutus eli oikeus saadaan sivullisten tietoon ja näin poistetaan vilpittömän mielen mahdollisuus "tietämättömyyden ken-

⁶HE 120/1994 s. 29-30.

⁷ Luottamuksensuojaperiaatteen ja tietoisuuden välisestä suhteesta ks. *Kartio*, Kiinteistön luovutuksensaajan kolmannen oikeutta koskevan tietoisuuden merkityksestä. LM 1 s. 569-570 ja *Kartio*, Esineoikeuden perusteet. Tampere 1991 s. 119.

⁸ Rekisterin julkisesta luotettavuudesta ks. HE 120/1994 s. 30, 35 ja 66, *Jokela* - . - *Ojanen*, mt. s. 202-204.

tässä".⁹

Kirjaamiskelpoisuus abstraktina ominaisuutena merkitsee myös sitä, että tällaisen ominaisuuden omaavat oikeudet ovat vaihdannassa keskenään samanarvoisia. Kyse on merkittävästä periaatteellisesta lähtökohdasta aikaisempaan lainsäädäntötilaan verrattuna. Maakaaren 3 luvun 7 §:ssä säädetään, että kiinteistöön ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus, joka voidaan 14 luvun 1 §:n mukaan kirjata, sitoo kiinteistön ostajaa. Perusteista, joilla oikeus ei kuitenkaan jää sitovaksi, säädetään 13 luvun 3 §:ssä. Niinpä laissa on omaksuttu selkeä lähtökohtasääntö: MK 14 luvun 1 §:ssä säänneltyyn erityiseen oikeuteen sovelletaan *lähtökohtaista sitovuussääntöä* suhteessa myöhempään samaan kiinteistöön kohdistuvaan omistusoikeuteen. Tästä lähtökohtasäännöstä voidaan poiketa myöhemmän vilpittömässä mielessä olevan luovutuksensaajan hyväksi edellyttäen, että hän on hakenut saannolleen lainhuutoa ennen erityisen oikeuden kirjaamista (MK 13:3).¹⁰

Omistajanvaihdosta silmällä pitäen omistusoikeutta pidettiin aiemmin muihin kiinteistöön kohdistuviin subjektiivisiin oikeuksiin nähden vahvana oikeutena, jonka vaihdantaa pyrittiin edistämään selittämällä muut oikeudet heikoiksi kollisiotilanteessa. Niinpä tällainen eriarvoistaminen merkitsi sitä, että heikkoon oikeuteen - esim. maanvuokraoikeuteen - sovellettiin lähtökohtaista sitomattomuussääntöä suhteessa myöhempään omistusoikeuteen, jonka kohteena on sama objekti. Kyse oli puhtaasta lähtökohtasäännöstä, jota sääntöä kuitenkin modifioitiin lainsäädännössä sallimalla erityisen oikeuden haltijan vahventaa lähtökohtaisesti heikkoa oikeusasemaansa esimerkiksi oikeutensa kirjaamisella tai esineen hallinnalla.¹¹

⁹ Tiedon ja puuttuvan tiedon erosta selitettäessä näiden merkitystä sivullissuhteissa ks. Zitting, Tiedon ja puuttuvan tiedon merkityksestä sivullissuhteissa. LM 1970 s. 830-839.

¹⁰ Ks. HE 120/1994 s. 68.

¹¹ Kysymyksestä lähemmin ks. *Tepora*, Esine- ja velvoiteoikeudellisesta ajattelutavasta. JJ Simo Zitting 1985 s. 299-304.

4. ERITYISEN OIKEUDEN KÄSITTEESTÄ MAAKAARESSA

4.1. Lähtökohtia

Kuten jo aiemmin todettiin, MK:ssa erityisen oikeuden käsite on monimerkityksinen eri tilanteita silmällä pitäen. Tämä johtune osaksi siitä, että lainsäädäntöteknisesti erityistä oikeutta käsitellään useassa eri MK:n luvussa ja osaksi lainsäädännön kehityshistoriasta, jossa voidaan todeta, että eräät erityisen oikeuden muodot ja niiden kirjaamismahdollisuudet ovat tulleet lakiin mukaan hyvin myöhäisessä vaiheessa.¹²

MK:ssa ei ole materiaalisia säännöksiä erityisestä oikeudesta; ts. sen sisällöstä, perustamisesta, siirtämisestä jne. Sitä vastoin maakaassa on säännökset erityisen oikeuden kirjaamismenettelystä, kirjauksen oikeusvaikutuksista sekä erityisen oikeuden pysyvyydestä kiinteistönkaupassa.

Tämä tarkoittaa sitä, että maakaassa on keskitytty kääntelemään erityisen oikeuden haltijan dynaamista suoia silloin, kun erityinen oikeus on mukana kiinteistöä koskevassa vaihdannassa, Erityisen oikeuden haltijan hallintaoikeus ja siihen liittyen staattinen suoja yleistä sivullistahoa vastaan kuin myös erityisen oikeuden haltijan kompetenssi määrätä oikeudestaan ovat MK:ssa jääneet tarkastelun ulkopuolelle.

4.2. Erityisen oikeuden käsitteestä MK:n säännösten pohjalta

MK:n 10 luvun 2 §:ssä erityisellä oikeudella tarkoitetaan kirjauksen näkökulmasta sopimukseen perustuvaa oikeutta käyttää toisen omistamaa kiinteistöä. Tässä määrittävällä on pidetty silmällä lähinnä perinteisiä kiinteistöön kohdistuvia rajoitettuja esineoikeuksia kuten maanvuokraoikeutta tai metsänhakkuuoikeutta. Tämä määrittäytapa ei kuitenkaan kata kaikkia MK:ssa säänneltyjä erityisiä oikeuksia.

Ensinnäkin MK 14:1:ssä on säädetty siitä, mitkä sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuvat toisen omistamaa kiinteistöä koskevat erityi-

¹² Tarkoitan näillä erityisesti MK 14 luvun 3, 4 ja 5 §:ssä säädettyjä uusia kirjaamismahdollisuuksia.

Erityisen oikeuden käsitettä MK 14 luvussa ja muualla maakaassa on laajasti käsitellyt Silja Vainio liseniaattityössään "Rakennukseen tai laitteeseen kohdistuvan kirjaamiskelpoisen oikeuden sitovuus ja etusija kirjaamismenettelyssä maakaaren mukaan" Helsinki 1995 s. 60-93. Liseniaattityötä säilytetään Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan kirjastossa.

set oikeudet ovat kirjaamiskelpoisia. Toisin sanoen erityinen oikeus voi perustua MK 14:1:n mukaan paitsi sopimukseen, myös muuhun oikeustoimeen (esimerkiksi testamenttiin).

Toiseksi MK 14 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan erityisiä oikeuksia ovat myös sellaiset oikeudet, joita ei saa kirjata MK:n järjestelmässä. Nämä oikeudet ovat pysyviä taikka voimassa jonkin kiinteistön tai alueen hyväksi (esim. rasiteoikeus) taikka ne voivat perustua kiinteistötoimitukseen tai viiranomaisen päätökseen.

Kolmanneksi MK 14 luvun säännöksissä erityisellä oikeudella tarkoitetaan myös muita oikeuksia, jotka ovat kirjattavissa sanotun luvun säännösten nojalla (MK 14:3-4).¹³

Neljänneksi MK 3:8 :n perusteella voidaan todeta, että erityisellä oikeudella tarkoitetaan myös kaikkia kiinteistöön oikeustoimella perustettuja muita kuin MK 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja oikeuksia. Tässä lainkohdassa tarkoitettulla erityisellä oikeudella tarkoitetaan siten paitsi MK 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoisia muita kuin 14:1:ssä säänneltyjä oikeuksia (esim. kiinteistön hallinnanjakosopimus, MK 14:3), myös täysin kirjaamiskelvottomia kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia (esim. kiinteistöön kuuluvan rakennuksen purkuoikeus).

Kaiken kaikkiaan edellä esitetyn perusteella saatetaan todeta, ettei MK:ssa ole määritelty yhtä yksiselitteistä erityisen oikeuden määritelmää. Päinvastoin erityisen oikeuden käsitettä käytetään MK 3 ja 14 luvussa, kun säännellään oikeuksien pysyvyyttä kiinteistönkaupassa ja oikeuksien kirjaamista sekä kirjauksen oikeusvaikutuksia, toisistaan poikkeavissa merkityksissä. Erityiseen oikeuteen vaihdannan piirissä voidaan soveltaa joko lähtökohtaista sitovuussääntöä tai sitomattomuussääntöä riippuen siitä, millaisesta erityisestä oikeudesta on tapauskohtaisesti kyse.

Oikeuden pysyvyyden kannalta vaihdannassa ei ole tyydytty vain kah-tiajakoon kirjaamiskelpoisiin ja kirjaamiskelvottomiin erityisiin oikeuksiin, vaan kirjaamiskelpoiset oikeudet on dynaamisen suojan saannin suhteen • jaettu kolmeen ryhmään. MK 14:1:n mukaan kirjattavat oikeudet, MK 14:2:n mukaan kirjaamisvelvolliset oikeudet ja muut MK 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoiset oikeudet. MK:n systematiikan selkeyden kannalta tällai-

¹³ Ainesosien ja tarpeiston määrittäminen on systemaattisesti erotettava erityisistä oikeuksista, koska kyse on omistajan suorittamasta määrittämisestä ja sen kirjauksesta MK 14:5:n mu-
kan.

nen sääntely ei ole paras mahdollinen.

Niinpä MK:n terminologian mukaan tapauksesta riippuen erityisellä oikeudella tarkoitetaan:

- (1) MK 14:1:n mukaan kirjattavia erityisiä oikeuksia,
- (2) MK 14:2:n mukaan kirjaamisvelvollisia erityisiä oikeuksia,
- (3) MK 14 luvun mukaan kirjaamiskelpoisia muita kuin 14:1:n mukaisia oikeuksia, ja
- (4) muita MK:n mukaan kirjaamiskelvottomia oikeuksia, jotka joko ovat rekisteröitävissä muun lainsäädännön perusteella tai ovat pysyviä taikka ovat täysin kirjaamiskelvottomia.

Ensimmäiseen, toiseen ja kolmanteen ryhmään kuuluvat erityiset oikeudet on MK:ssa tyhjentävästi lueteltu. Ensimmäiseen ryhmään kuuluvista tietyn tyyppiset erityiset oikeudet ovat myös kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvia oikeuksia, jotka muodostavat toisen ryhmän (MK 14:2). Nämä erityiset oikeudet on MK:ssa asetettu muita kirjaamiskelpoisia oikeuksia parempaan asemaan dynaamisen suojan saannin yhteydessä, mikä puoltaa niiden tarkastelua omana ryhmänään.¹⁴

Seuraavassa siirryn tarkastelemaan lähemmin dynaamisen suojan saannin edellytysten kannalta perinteisiä erityisiä oikeuksia, joita ovat MK 14:1:ssä ja 2:ssa tarkoitetut erityiset oikeudet sekä MK:n mukaan kirjaamiskelvottomia ja lailla sääntelemättömiä oikeuksia, jotka eivät ole myöskään muun lainsäädännön mukaan rekisteröitävissä. Näiden oikeuksien samanaikainen ja rinnakkainen tarkastelu on hyödyllistä erilaisen dynaamista suojaa koskevan kohtelun esiintuomiseksi. Toisaalta MK 14 luvun 3 ja 4 §:ssä tarkoitettuja erityisiä oikeuksia pidetään silmällä silloin, kun puhutaan yleisesti MK:n tarkoittamista erityistä oikeuksista erittelemättä näitä tarkemmin.

MK 14 luvun 3 ja 4 §:ssä säädettyjen erityisten oikeuksien varsinainen tarkastelu suoritetaan kuitenkin erikseen, koska nämä oikeudet sisällöltään poikkeavat perinteisistä erityisistä oikeuksista.

14 Ks. jäljempänä kohta 5.2 viimeinen kappale.

5. MK 14 LUVUN 1JA 2 §:SSÄ MAINITUT ERITYISET OIKEUDET SEKÄ KIRJAAMISKELVOTTOMAT, LAILLA SÄÄNTLEMÄTTÖMÄT ERITYISET OIKEUDET

5.1. Lähtökohtia

Lainvalmistelija on asettanut tavoitteeksi, että kirjaamisen oikeusvaikutuksia yhdenmukaistetaan. Lähtökohtana on ollut, että kiinteistön luovutusten ja erityisten oikeuksien kirjaamiseen perustuva vilpittömän mielen suoja ratkaistaan samojen perusteiden mukaisesti, mikä olisi tarkoituksenmukaista.¹⁵ Tavoite on perusteltu nimenomaan erityisen oikeuden haltijan oikeusaseman kehittämisen kannalta suhteessa kilpailevaan omistusoikeuteen.

Seuraavassa on tarkoitus tutkia MK:n säännösten pohjalta, miten hyvin edellä mainitussa tavoitteessa on onnistuttu. Tarkastelussa selvitetään MK:ssa omaksutun erityisen oikeuden haltijan dynaamisen suojan saantia eri henkilösuhteissa silmällä pitäen MK 14:1:ssä säädettyjä kirjattavia oikeuksia, MK 14:2:n mukaisia kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvia oikeuksia sekä täysin kirjaamiskelvottomia oikeuksia.

Tarkastelun kohteeksi otetaan ensin saantosuoja ja sen jälkeen kaksoisluovutuksessa esiin tuleva vaihdantasuoja ja viimeisenä velkojainsuoja.

5.2. Saantosuoja

Saantosuojalla on alunperin tarkoitettu omistusoikeuden luovutuksensaajan dynaamista suojaa oikeaa omistajaa kohtaan irtaimisto- ja arvopaperioikeudessa. Saantosuojan käsite on kuitenkin tarkoituksenmukaista ulottaa myös kiinteistöoikeuteen vuoden 1995 MK:n voimaantulon myötä.¹⁶ Kyse on rakenteeltaan etenevässä sivullissuhteessa esille tulevasta välittömän vilpittömän mieleen perustuvasta esineoikeudellisesta suojasta.

Erityisen oikeuden haltijan suojassa oikeata omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan on rakenteeltaan kyse samankaltaisesta

¹⁵ HE 120/1994 s. 22.

¹⁶ Hallituksen esityksen perusteluissa puhutaan saantosuojasta tässä yhteydessä, ks. HE 120/1994 s. 90. Oikeuskirjallisuudesta ks. *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 269-275. Ks. myös *Wainio*, Kiinteistökirjaamisjärjestelmistä ja niiden kehityksestä Pohjoismaissa - kaksi näkökulmaa. Helsinki 1997 s. 140-142. Hän käyttää nimitystä esineoikeudellinen suoja, vaikkakin pitää mahdollisena saantosuojan käsitteen ottamista käyttöön myös kiinteistöoikeudessa.

kollisioilmiöstä kuin jos tarkastellaan luovutuksensaajan suoja oikeata omistajaa vastaan. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista sanoa, että erityisen oikeuden haltijan saantosuojalla tarkoitetaan suoja oikeaa omistajaa tai vastaavassa asemassa olevaa sivullista vastaan etenevässä sivullissuhteessa.

Erityisen oikeuden haltijan suoja oikeaa omistajaa kohtaan ~~on riippu-~~ vainen siitä, oliko oikeuden perustajalla lainhuuto oikeuden kohteena..olevaan kiinteistöön ja siitä, oliko erityisen oikeuden haltija perustellussa vilpittömässä mielessä oikeuden perustamishetkellä (MK 13:4.2). Vastaavasti milloin kyseessä on erityisen oikeuden siirto, niin erityisen oikeuden haltijan suoja oikeata erityisen oikeuden haltijaa kohtaan on riippuvainen siitä, oliko oikeuden siirtäjällä asianmukaisesti kirjattu oikeus siirron kohteeseen ja siitä, oliko erityisen oikeuden siirronsaaja perustellussa vilpittömässä mielessä oikeuden siirtohetkellä (MK 13:4.3).

MK 13 luvun 4 §:ssä tulee esille kirjaamisjärjestelmän julkinen luotettavuus: erityisen oikeuden haltijan luottamusta suojataan rakenteellisesti samalla tavalla kuin luovutuksensaajan (tai pantinsaajan) luottamusta lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin merkintöihin - lainhuutoon/kirjaukseen. Erityisen oikeuden haltija on asetettu saantosuojan edellytysten osalta samaan asemaan kiinteistön luovutuksensaajan (ostajan) kanssa sanotussa lainkohdassa. Saantosuojan edellytyksenä ei ole erityisen oikeuden kirjaus kuin ei myöskään sekundusluovutuksensaajan osalta saannon lainhuuto.

MK 13:4.2:n säännös on kuitenkin varsin tulkinnallinen sen vuoksi, että lakitekstissä käytetään laajaa ilmaisua "kiinteistöön perustettu erityinen oikeus". Tämän vuoksi on syytä tarkemmin selvittää, tarkoitetaanko ao. säännöksessä kaikkia kiinteistöön kohdistuvia erityisiä oikeuksia (oikeustyyppejä) vai ainoastaan kirjaamiskelpoisia taikka kirjaamisvelvollisuuden alaisia erityisiä oikeuksia.

Erityistä oikeutta ei ole lainkohdassa rajattu lisämääreillä kirjaamiskelpoinen taikka kirjaamisvelvollisuuden alainen. Tällainen vaatimus ei ole teoreettisesti ollut edes välttämätöntä erityisen oikeuden haltijan saantosuojan saamiseksi, koska saantosuojan edellytyksenä ei ole oikeuden kirjaus, kuten jo edellä todettiin. Tätä *teknistä* näkökohtaa silmällä pitäen on mahdollista, että lainkohdassa erityisellä oikeudella tarkoitetaan kaikentyyppisiä erityisiä oikeuksia.

Kun kysymystä lähestytään perustellussa vilpittömässä mielessä olevan erityisen oikeuden haltijan oikeussuojan tarpeen avaamasta näkökulmasta,

voitaneen todeta, että suhteessa oikeaan omistajaan ei ole mitään selviä perusteita esitettävissä sen puolesta, että kirjaamiskelpoinen/ kirjaamisvelvollisuuden alainen erityinen oikeus tulisi asettaa parempaan asemaan kuin kirjaamiskelvoton erityinen oikeus. Erityisen oikeuden haltijan kannalta on merkityksellistä, että hänen oikeutensa on suojattu siinä tapauksessa, että oikeuden perustaja menettää kiinteistön oikealle omistajalle riippumatta siitä, onko erityinen oikeus kirjaamiskelpoinen (esim. metsänhakkuuoikeus viideksi vuodeksi) tai kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluva oikeus (esim. maanvuokralain 5 luvun mukainen vuokraoikeus 40 vuodeksi) taikka kirjaamiskelvoton oikeus (esim. kiinteistöön kuuluvan rakennuksen purkuoikeus). Erityisen oikeuden haltijan kannalta kaikissa tapauksissa oikeuden toteuttamisen mahdollistava oikeuden pysyvyys oikeata omistajaa kohtaan on tärkeää. Toisaalta oikealla omistajalla on oikeus saada MK 13:6:n perusteella valtiolta vahingonkorvausta erityisen oikeuden sitovuudesta aiheutuneesta vahingosta.¹⁷

Tulkinta, jonka mukaan MK 13:4.2 koskee kaikkia erityisiä oikeuksia saa siten tukea (1) lain sanamuodosta ja säännöksen valmisteluhistoriasta, (2) siitä juridis-teknisestä perusteesta, ettei saantosuojan edellytyksenä ole erityisen oikeuden kirjaus sekä (3) erityisen oikeuden haltijan suojan tarpeesta.

Yllä esitettyä tulkintaa vastaan voidaan esittää varsin vahvana argumenttina se, kuinka maakaaren järjestelmässä kirjaamiskelvottomia oikeuksia muissa henkilösuhteissa kohdellaan. Kysymys on viime kädessä siitä, kun kollisionsratkaisusääntöjä muodostetaan määrättyä relaatiota varten, tulisiko ottaa huomioon muissa relaatioissa noudatettavat ratkaisusäännöt, eli onko tarkoituksenmukaista laajentaa näkökulmaa kollisionsääntöä muodostettaessa.¹⁸

Lainsäätäjä on asettanut kirjaamiskelpoisille ja kirjaamiskelvottomille oikeustyypeille eri sisältöisen lähtökohtaisen kollisionsratkaisusäännön silmällä pitäen dynaamisen suojan saamista suhteessa kiinteistön myöhempään omistusoikeuden luovutuksensaajaan (ks. MK 3:7 verr. 3:8). Edelleen kir-

¹⁷ Valtion vahingonkorvausvastuusta ks. mm. *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 275-278 lähteineen.

¹⁸ Suomalaisessa oikeuskirjallisuudessa kysymykseen on kiinnittänyt erityisesti huomiota Tuomisto vakuusoikeuksien näkökulmasta. Ks. *Tuomisto*, Omistuksenpidätys ja leasing. Vammala 1988 s. 137-138, *Tuomisto*, Oikeustapauskommentti"KKO 1990:104, LM 1991 s. 205-209 ja *Tuomisto*, Tyypipakosta aikaprioriteettiin. Vammala 1993 s. 115.

jaamiskelvoton erityinen oikeus ei ole MK 13:3:n soveltamisalaan kuuluva ekstinktiokelpoinen oikeus. Sekundusasemassa oleva kirjaamiskelvottoman erityisen oikeuden haltija ei voi saada maakaaren järjestelmässä dynaamista suojaa kiinteistön aiempaa luovutuksensaajaa kohtaan (ks. MK 13:3). Kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet jätetään huomiotta kiinteistön pakko-huutokaupassa (ks. UL 5:26).

Lainsäätäjä on siten käytännöllis-rationaalisilla perusteilla päätenyt siihen, että kirjaamiskelvottomien oikeuksien (oikeustyyppien) vaihdantaa ei ole syytä erityisesti edistää ja turvata. Tätä taustaa vasten voidaan perustellusti kysyä, onko tarkoituksenmukaista päätyä toisenlaiseen tulokseen silloin, kun on kyse kirjaamiskelvottoman erityisen oikeuden haltijan suojasta oikeata omistajaa kohtaan.¹⁹

Oikeuskirjallisuudessa Wainio on asettunut puoltamaan kantaa, jonka mukaan MK 13:4.2:n mukaan ekstinktiokelpoisia oikeuksia ovat vain panttioikeus ja MK 14:1:ssä tarkoitetut kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet. Tätä tulkintasuositusta hän perustelee ennen muuta johdonmukaisuusperiaatteella eli kysymystä ratkaistaessa tulee kiinnittää huomiota myös siihen, miten kirjaamiskelpoisten ja kirjaamiskelvottomien oikeuksien haltijoita kohdellaan muissa henkilösuhteissa.²⁰ Samaan tulkintasuositukseen varovasti on päädytty myös maakaaren kommentaariteoksessa.²¹

Tiivistäen saatetaan todeta, että jos johdonmukaisesti seurataan sitä, miten kirjaamiskelpoisten ja kirjaamiskelvottomien oikeuksien haltijoita kohdellaan muissa henkilösuhteissa, niin vahvat järjestelmän systematiikkaan pohjautuvat perusteet puhuisivat sen puolesta, että saantosuoja oikeata omistajaa kohtaan saavat vain MK 14:1:ssä tarkoitetut kirjattavat oikeudet. Toisaalta vahvat erityisen oikeuden haltijan oikeussuojan tarpeeseen perustuvat näkökohdat puoltaisivat sitä, että säännös saantosuojasta koskee kaikenlaisia erityisiä oikeuksia. Kysymys jää viime kädessä oikeuskäytännön ratkaistavaksi edellä mainittujen argumenttien pohjalta.

MK 3:7:n ja 13:3:n säännöksistä ilmenevät periaatteet ovat sovellettavissa myös silloin, kun kirjattava erityinen oikeus perustetaan kahdelle eikä oikeuksia voida toteuttaa samanaikaisesti.

¹⁹ Tämän kysymyksen oikeuskirjallisuudessa on esittänyt Wainio. Ks. lähemmin Wainio, mt. s. 166-167.

²⁰ Wainio, mt. s. 167.

²¹ Jokela - Kartio - Ojanen, Maakaari 1997 s. 271.

Kuten jo aiemmin todettiin, osa MK 14:1:n mukaan kirjattavista oikeuksista kuuluu MK 14:2:n perusteella kirjaamisvelvollisuuden piiriin. Näitä ovat siirtokelpoiset käyttöoikeudet, jotka on tarkoitettu varustettavaksi käyttöoikeuden haltijan omistamilla rakennuksilla. Tällaiset oikeudet ovat arvoltaan verrattavissa kiinteistön tai määräalan omistusoikeuteen. Niinpä on perusteltua lähteä siitä, että tällaisen oikeuden kirjaaminen on välttämättöntä järjestelmän systematiikan kannalta. Kirjaaminen on myös edellytys kiinnityksille ja toisten erityisten oikeuksien kirjaamiselle.²²

MK 14:2:n mukaan kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvat oikeudet ovat verrattavissa esineoikeudellisen suojan kannalta katsottuna omistusoikeuteen. Niinpä näiden erityisten oikeuksien kirjaamiseen on liitetty MK 14 luvun 7 §:n 3 momentin nojalla myös 13 luvun 4-9 ja 11 §:ssä säädetty lainhuudon oikeusvaikutukset. Tämä tarkoittaa sitä, että vilpittömässä mielessä siirron tapahtuessa ollut vuokraoikeuden siirronsaaja (ostaja) saa saanto suoja, vaikka vuokraoikeuden siirtäjän (myyjän) oma kirjattu oikeus on ollut pätemätön. Sitä vastoin muut erityisen oikeuden haltijat eivät voi saada saantosuoja erityisen oikeuden oikeata haltijaa kohtaan MK 14:7.3:n perusteella. Kyse on ollut lainsäätäjän tietoisesta ratkaisusta, jossa kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvat käyttöoikeudet on asetettu muita erityisiä oikeuksia turvatumpaan asemaan.²³

Yhteenveto

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin positiivinen julkinen luotettavuus palvelee erityisten oikeuksien haltijoista ennen muuta MK 14:1:ssä tarkoitettuja erityisen oikeuden saajia. Saantosuojan osalta kirjaamisjärjestelmän puutteellisuus on ilmeinen, jos saantosuoja ei anneta muille kuin MK 14:1:ssä tarkoitetuille erityisille oikeuksille.

²² HE 120/1994 s. 95. Kirjaamisvelvollisia ovat paitsi käyttöoikeuden haltija, jolle säännöksessä tarkoitettu oikeus on perustettu, myös se, jolle oikeus on myöhemmin siirretty. Käyttöoikeuden haltijan on haettava oikeuden kirjaamista kuuden kuukauden kuluessa oikeuden perustamisesta tai siirtämisestä aivan samalla tavalla kuin kiinteistön ostajan on haettava lainhuutoa.

²³Ks. lainsäätäjän tarkoituksesta HE 120/1994 s. 99. Perusteluissa todetaan nimenomaisesti, että muut erityisen oikeuden haltijat eivät voi saada saantosuoja erityisen oikeuden oikeata haltijaa vastaan tai sen sijasta suoritettavaa korvausta valtiolta. Erityisen oikeuden haltija ei myöskään voi saada kymmenen vuoden hallintaan perustuvaa nautintasuoja.

5.3. Vaihdamantasuoja

Tässä kirjoituksessa vaihdantasuojalla tarkoitan luovutuksensaajan suojaa luovuttajan myöhempiä erityisseuraajia sekä pantti- ja kiinnitysvelkoja kohtaan. Näissä tapauksissa luovuttaja on oikeustoimella saanut aikaan kilpailevan oikeuden primusluovutuksensaajaa kohtaan. Velkojainsuojalla tarkoitan vaihdantasuojan käsitettä suppeampaa ilmiötä eli luovutuksensaajan suojaa luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoja vastaan, mikä vaihe luovutuksensaajan oikeusaseman kehityksessä on erittäin tärkeä.²⁴

Silloin kun keskenään kilpailevat varallisuus oikeudet kohdistuvat samaan yksilöityyn varallisuusobjektiin, kuten tilaan, määräälaan tai yksilöityyn käyttöoikeuteen, noudatetaan oikeudellisen kollision ratkaisussa pääsääntöisesti aikaprioriteettiperiaatetta. Aikaisemmin perustettu oikeus on lähtökohtaisesti pysyvä, mutta mahdollinen myöhempi oikeus jää pysyväksi, mikäli sille haetaan ensiksi kirjausta ja oikeudensaaja oli perustellussa vilpittömässä mielessä aikaisemman oikeuden suhteen oikeutensa perustamis-/siirtohetkellä.²⁵ Edellä sanottu kollisiosääntö on voimassa myös tilanteissa, joissa kilpailevina oikeustyyppinä ovat kiinteistön omistusoikeus ja kiinteistöön perustettu erityinen oikeus, mikäli erityinen oikeus täyttää tietyt MK:ssa säädetty edellytykset.

Edelleen kollisiosääntö voi tulla sovellettavaksi silloin, kun kaksi erityistä oikeutta on vastakkain. Tässä tapauksessa kollision häviäminen ei tosin välttämättä merkitse oikeuden menetystä. Jos erityiset oikeudet voidaan toteuttaa samanaikaisesti, näiden molempien voimassaololle ei ole esitetty. Kiriaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvien erityisten oikeuksien osalta samanaikainen toteutus ei tulle käytännössä kysymykseen ...Niinpä näiden erityisten oikeuksien keskinäinen pysyvyys ratkaistaan normaalilla tavalla MK 13:3:n mukaan (MK 14:7.2).

Erityisen oikeuden vaihdantasuojan saannin edellytyksiä koskevat normit maakaareissa ovat hajallaan. Näitä ovat MK 3 luvun 6, 7 ja 8 §, 13 luvun 3 § sekä 14 luvun 7 §. Säännösten "hajasijoitus" maakaaren kolmeen eri lukuun tekee säännösten soveltamisen jossain määrin hankalaksi.

²⁴ Vaihdamantasuojasta ja sitä vastaavista suojamuodoista ks. mm. *Zitting*, Sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. Jyväskylä 1989. III luku kirjallisuusviittauksineen.

²⁵ Aikaprioriteettiperiaatteesta ja esineoikeudellisesta tyyppipakosta kollisionratkaisuperiaatteena ks. mm. *Tuomisto*, Tyyppipakosta aikaprioriteettiin. Vammala 1993. s. 51-59.

Kaksoisluovutusta koskevan kollision ratkaisun pääsääntö on ilmaistu MK 3 luvun 6 §:ssä. Jos kiinteistö myydään kahdelle, ensimmäinen saanto on pysyvä. Sama koskee kaupan ja muun saannon keskinäistä pysyvyyttä. Myöhempi kauppa jää kuitenkin pysyväksi MK 13 luvun 3 §:ssä säädetyillä edellytyksillä. Viimeksi mainitun lainkohdan mukaan jos kiinteistö on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Soveltuvien osin oikeuden kirjaamisen vaikutuksiin sovelletaan samoja säännöksiä kuin lainhuudon oikeusvaikutuksiin, kun ratkaistaan kiinteistön luovutuksen ja siihen kohdistuvan erityisen oikeuden keskinäistä etusijaa (MK 13:3.3).

Sen paremmin MK 3 luvun 6 §:ssä kuin 13 luvun 3 §:ssä ei määritetä, millaisesta erityisestä oikeudesta on kyse. Tähän kysymykseen saadaan vastaus MK 3 luvun 7 ja 8 §:stä. MK 3:7, joka sisältää viittauksen 13:3:een, edellyttää, että vain MK 14:l:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo lähtökohteisesti kiinteistön myöhempää ostajaa (erityisseuraaajaa) ja että vain tällainen oikeus on ekstinktiokelpoinen MK 13:3:n mukaisesti.

Edellä sanottu merkitsee voimakasta rajausta, koska MK 3 luvun 6 §:n ja 13 luvun 3 §:n mukaiset kollisionratkaisusäännöt koskevat ainoastaan MK 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja kirjattavia oikeuksia ja siis myös saman luvun 2 §:n tarkoittamia kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvia oikeuksia, jotka sisältyvät 14 luvun 1 §:n tarkoittamiin oikeuksiin. Näissä tapauksissa jo erityistä oikeutta koskeva sopimus aikaansaa oikeudenhaltijalle vaihdantasuojan myöhempää omistusoikeuden saajaa kohtaan sillä tärkeällä varauksella, että 13 luvun 3 §:ssä edellytetyllä tavalla myöhemmän oikeuden haltijan hyväksi ekstinktio on mahdollinen.²⁶ Ekstinktiomahdollisuuden poissulkeminen edellyttää, että primuksen asemassa oleva erityisen oikeuden haltija kirjaa oikeutensa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Näin menettelemällä sekundusoikeudenhaltijalta estetään vilpittömän mielen saanto. Kaikkien muiden kuin MK 14:l:ssä tarkoitettujen erityisten oikeuksien osalta noudatetaan tältä osin toisenlaisia ratkaisuperiaatteita.

Muun kuin MK 14:l:ssä määritellyn erityisen oikeuden pysyvyydestä säädetään MK 3:8:ssa. Säännöksen mukaan kiinteistöön oikeustoimella perustettu muu kuin 14 luvun 1 §:ssä tarkoitettu erityinen oikeus sitoo kiin-

²⁶ Sopimussuhteessa ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen, jos kiinteistöön kohdistuu jokin erityinen oikeus, jota myyjä ei ollut ennen kaupantekoa ilmoittanut.

teistön ostajaa vain, jos hän kauppaa tehtäessä tiesi oikeudesta. Sitovuusperusteena toimii tällöin luovutuksensaajan tietoisuus oikeuden olemassaolosta.²⁷

Kuten jo aikaisemmin voitiin todeta, MK 3 luvun 8 §:n säännöksen soveltamisalaan kuuluvat paitsi MK:n mukaan kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet, myös MK 14 luvun 3 ja 4 §:n mukaan kirjaamiskelpoiset oikeudet. Järjestelmän systemaattisuuden kannalta tällainen sääntely, jossa kirjaamiskelvottomat ja kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet käsitellään lähtökohtaisesti saman kollisionratkaisusäännön pohjalta, on ainakin teoreettisesti ongelmallinen. Toinen asia on, että kirjaus kirjaamiskelpoisten oikeuksien osalta on tarkoitettu oikeuden haltijan asemaa vahvistavaksi entiteetiksi, mihin myös liittyy omatyypisiä teoreettisia varauksia.

Muun kuin MK 14:1:ssä säädetyn erityisen oikeuden haltijan oikeus ei siten sopimustasolla lähtökohtaisesti sido myöhempää kiinteistön luovutuksensaajaa eikä myöskään toisin päin tällaisen erityisen oikeuden haltijalla ole mahdollisuuksia saada hyväkseen ekstinktiota. MK 3:8:ssa ei ole viitasta kaksoisluovutusta koskevaan MK 13:3:een.

Myöhemmin käsiteltävien MK 14 luvun 3 ja 4 §:n mukaan kirjaamiskelpoisten oikeuksien osalta sivullissitovuus voitaneen saada aikaan kirjauksella. Maakaaren kirjausjärjestelmän mukaan kirjaus katsotaan tulleen kaikkien tietoon kirjauksesta seuraavana arkipäivänä, eikä vilpittömän mielen suojaa voida enää saada (MK 7:3). Tosin tähänkin sisältyy eräs teoreettinen kysymyksenasettelu, koska MK 3:8:n säännös edellyttää nimenomaisesti, että sitovuusperusteena on faktinen tietoisuus eikä suinkaan kirjauksen synnyttämä tieto in abstracto, mistä on kyse MK 7:3:n säännöksessä. Viimeksi mainitussa lainkohdassa lähdetään itse asiassa siitä ajatuksesta, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehty merkintä katkaisee sivulliselta vilpittömän mielen mahdollisuuden. Toisin sanoen sekundusluovutuksensaajaa sitoo MK 14 luvun 3 ja 4 §:ssä tarkoitettu oikeus, joka on asianmukaisesti kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, vaikka sekundusluovutuksensaaja ei tosiasiallisesti tiedä sanotusta oikeudesta mitään, koska hän ei ole tutustunut asianomaisen rekisterin tietoihin. Tämän vuoksi voidaan kysyä, tietääkö sekundusluovutuksensaaja MK 14 luvun 3 ja 4 §:ssä tarkoitetun erityisen

²⁷ Tietoisuudesta sitovuusperusteena ja sen jäsentelystä esineoikeudellisessa ympäristössä ks. mm. *Tepora*, Omistuksenpidätys. Vammala 1984 s. 160-167, *Tepora*, JJ Simo Zitting 1985 s. 300-302.

oikeuden "olemassaolosta" MK 3:8:n tarkoittamassa merkityksessä pelkän kirjauksen johdosta.²⁸

Yhteenvedo

Edellä suoritetun tarkastelun perusteella voidaan todeta, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin positiivinen julkinen luotettavuus palvelee ennen muuta vilpittömässä mielessä olevaa kiinteistön omistus- ja panttioikeuden sekä MK 14:1 :ssä tarkoitettuja erityisen oikeuden saajia. Muiden erityisten oikeuksien haltijoiden osalta kirjaamisjärjestelmän julkinen luotettavuus on tosiasiallisesti puutteellinen.

5.4. Velkojainsuoja

Velkojainsuojan saannin kannalta systemaattisesti on erotettava omistusoikeus ja erityiset oikeudet silloin, kun omistusoikeuden luovuttaja/erityisen oikeuden perustaja asetetaan konkurssiin taikka hänen kiinteään omaisuuteensa kohdistuu ulosmittaus. Näin sen vuoksi, että kun omistusoikeuden luovutuksensaaja saa velkojainsuojaa luovuttajan ulosmittaus- ja konkurssivelkoja kohtaan, merkitsee tämä sitä, että luovutuksen kohteena oleva objekti - kiinteistö, määräala tai määräosa kiinteistöstä - jää ulosmittauksen tai konkurssin ulkopuolelle (UL 4:9 ja 26 ja KS 54 §). Tällöin voidaan puhua oikeudellisen kollision ratkaisemisesta ajallisesti ensiksi tapahtuneen luovutuksen perusteella luovutuksensaajan hyväksi. Oikeusjärjestyksemme mukaan luovutuksensaaja saa velkojainsuojaa jo pelkän luovutussopimuksen perusteella, on sitten kyse konkurssista (KS 54 §) tai ulosmittauksesta (UL 4:26). Sopimusperiaatteen ulottaminen myös ulosmittaukseen on maakaaren myötä tullut uudistus.²⁹

28 Ruotsin JB:ssa on katsottu mahdolliseksi, että lähtökohtaisesti sitomaton oikeus voi tulla sekundusluovutuksensaajaa kohtaan sitovaksi toisaalta, mikäli laissa yksilöity peruste, tietty ulkoinen, objektiivinen momentti on täyttynyt (esim. kirjaus; ks. mm. JB 7:11.1, 13:1 ja 14.1) tai toisaalta, mikäli laissa edellytetty yleisperuste on käsillä, eli jos uusi omistajaluovutustoimen hetkellä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää oikeudesta (ks. esim. JB 7:14.1). Ruotsalaisesta oikeuskirjallisuudesta ks. *Hessler*, Allmän sakrätt. Stockholm 1973 s. 285 ja 323 ja *Stark*, Jordabalken. Uddevalla 1972 s. 213.

29 Kiinteistö siirtyy uuden omistajan varallisuuspiiriin heti, kun pätevä luovutussopimus on tehty; ts. noudatetaan sopimusperiaatetta. Ks. HE 120/1994 s. 145-146.

Sitä vastoin vastaavassa tilanteessa erityisen oikeuden haltijan kohdalla ajankohtaistuu kysymys erityisen oikeuden etusijasta kiinteistön huuto-kaupassa (UL 5:26). Tällöin voidaan puhua oikeudellisen kollision sijasta taloudellisesta kollisiosta jossa kilpailevat velkojat ja muut oikeudenhaltijat kilpailevat keskenään kiinteän omaisuuden arvon ja käytön (jatkuvuuden) jakamisesta etusijajärjestyksen toimiessa kollisionratkaisunormina. Etusijajärjestyksen kannalta oikeudellista relevanssia annetaan erityisen oikeuden kirjaukselle UL 5:26.1:n 3 kohdan tapauksissa, kun sen sijaan saman lainkohdan 4 kohdan tilanteissa oikeudellista merkitystä annetaan etusijajärjestyksen määräytymisen osalta oikeuksien perustamisajankohdille.³⁰

Kuitenkin siinä tapauksessa, että kyse on sellaisesta maanvuokraoikeuden tai muun käyttöoikeuden, joka voidaan maakaaren 19 luvun 1 §:n mukaan kiinnittää, siirrosta kolmannelle, järjestyy kysymys siirronsaajan velkojainsuojasta siirtäjän ulosmittaus- ja konkurssivelkoja kohtaan samojen sääntöjen pohjalta kuin omistusoikeuden luovutuksessa (ks. UL 4:32). UL 4 luvun 32 §:ssä viitataan MK 19:1:een eikä MK 14:2:een. Tämä viittaustekniikka ei merkinne kuitenkaan sitä, että asianomaisen käyttöoikeuden tulisi olla kiinnitetty ennen kuin sovelletaan kiinteistön luovutusta koskevia säännöksiä.³¹ Niinpä voidaan lähteä siitä, että MK 14:2:ssa tarkoitettujen erityisten oikeuksien siirtojen yhteydessä siirronsaajan velkojainsuoja siirtäjän ulosmittaus- ja konkurssivelkoja kohtaan määräytyy samojen sääntöjen pohjalta kuin jos kyse olisi kiinteistön luovutuksensaajan velkojainsuojan määräytymisestä.

Muussa tapauksessa erityisen oikeuden haltijan asema kiinteistön huuto-kaupassa määräytyy UL 5:26:n säännöksen perusteella. Po. säännöksessä on tyhjentävästi lueteltu ne oikeustyytit, jotka voidaan ottaa huomioon huuto-kaupassa.

UL 5 luvun 26 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainitaan kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etusijalla ja saman momentin 4 kohdassa mainitaan kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta, niin että aikaisemmin perustetulla oikeudella on etusija.

³⁰ Velkojainluettelosta eli asianosaisluettelosta ks. lähemmin *Havansi*, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Jyväskylä 1996 s. 326-335, erit. s. 332-333.

³¹ Ks. myös HE 120/1994 s. 147.

Yllä mainitun lainkohdan 3 kohdassa tarkoitetuilla erityisillä oikeuksilla tarkoitetaan kaikkia kirjaamiskelpoisia erityisiä oikeuksia, jotka on myös kirjattu *de facto* lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Toisin sanoen tässä lainkohdassa tarkoitettuja erityisiä oikeuksia ovat:

- (1) MK 14:1:ssä mainitut kirjattavat oikeudet;
- (2) MK 14:2:n mukaiset kirjaamisvelvollisuuden piiriin kuuluvat oikeudet; ja
- (3) MK 14 luvun 3 ja 4 §:ssä tarkoitettut erityiset oikeudet.

Lisäksi sanotun lainkohdan mukaan otetaan huomioon velkojainluettelossa (asianosaisluettelossa) MK 14 luvun 5 §:n mukaiset omistajan määräykset ainesosasta ja tarpeistosta.

Kaikki UL 5 luvun 26 §:n 1 momentin 3 kohdassa mainitut erityiset oikeudet joutuvat kilpailemaan etusijansa mukaisessa järjestyksessä kiinnitykseen perustuvien panttioikeuksien kanssa. Erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutukset alkavat siitä päivästä, jona kirjaamishakemus on tullut vireille. Aikaisemmin haetulla kirjauksella/kiinnityksellä on etusija ennen myöhemmin haettua kirjausta tai kiinnitystä. Erityisellä oikeudella on parempi etusija kuin samana päivänä haettuun kiinnitykseen perustuvalla panttioikeudella (MK 14:8.1).

Kuitenkin on todettava, että MK 14 luvun 3 §:ssä, 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 5 §:ssä tarkoitettu kirjaus saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin tässä momentissa tarkoitettu kirjaus (MK 14:8.2). Näitä oikeuksia tarkastelen myöhemmin lähemmin, jolloin analysoidaan näiden erityisten oikeuksien osalta kirjauksen oikeusvaikutuksia.

UL 5 luvun 26 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuja erityisiä oikeuksia ovat:

- (1) eläkeoikeudet;
- (2) vuokraoikeudet; taikka
- (3) muut käyttöoikeudet

edellyttäen, että oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan tosiasiallisesti aluekohtaisesti hallintaansa ennen ulosmittausta. Olennaista on, että kyse on käyttöoikeustyyppisestä erityisestä oikeudesta, joka mahdollistaa

esineen ottamisen hallintaansa.³² Kyse on toisin sanoen MK 14 luvun 1 §:ssä tarkoitetuista kirjaamiskelpoisista eläkeoikeuksista, vuokra- tai muista käyttöoikeuksista, joiden perusteella oikeudenhaltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa, mutta ei ole kirjannut *de facto* oikeuttaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Edellä sanottu merkitsee sitä, että sanotun 4 kohdan perusteella kiinteistön huutokaupassa ei voida ottaa huomioon MK 14 luvun 1 §:n mukaan kirjaamiskelpoista metsänhakkuuoikeutta taikka oikeutta ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muuta näihin verrattavaa irrottamisoikeutta taikka MK 14 luvun 3 ja 4 §:ssä tarkoitettuja kirjaamiskelpoisia oikeuksia, jotka ovat jääneet kirjaamatta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, huolimatta siitä, että oikeudenhaltija on oikeutensa perusteella faktisesti ottanut kiinteistön käyttöönsä oikeutensa toteuttamiseksi. Näiden oikeustyyppien lisäksi ulkopuolelle jäävät kirjaamiskelvottomat erityiset oikeudet, jotka eivät ole luonteeltaan joko kiinteistöeläke tai käyttöoikeus.³³

Lainsäätäjä on suorittanut kiinteistön huutokaupassa huomioon otettavien erityisten oikeuksien piirin määrittämisen siltä pohjalta, että huutokaupassa otetaan huomioon ensisijaisesti kirjaamiskelpoiset erityiset oikeudet edellyttäen, että kirjaus on asiallisesti tehty ennen ulosmittausta/konkurssiin asettamista. Tällaiset oikeudet ilmenevät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja siten sivulliset - ennen muuta velkojat - osaavat varautua tällaisten oikeuksien olemassaoloon.

Muissa tapauksissa huomioon otettavien erityisten oikeuksien piiriä on tarkoituksellisesti rajattu oikeustyyppien osalta koskemaan vain erityisiä oikeuksia, jotka luonteeltaan ovat joko eläkeoikeuksia taikka vuokra- tai muita käyttöoikeuksia ja joiden osalta kirjausta ei aina käytännössä tehdä, vaikka se olisi mahdollista. Oikeus saattaa perustua esimerkiksi suulliseen sopimukseen, joka on tehty lyhytaikaiseksi. Edellytyksenä oikeuden huomioon ottamiselle on kuitenkin kiinteistön tai sen osan ottaminen tosiasialliseen hallintaan po. oikeuden perusteella. Tällaisen vaatimuksen asettaminen on perusteltua väärinkäytösten estämiseksi ja sivullisten oikeutettujen intressien suojaamiseksi.

³² Kysymyksestä lähemmin ks. *Havaitsi*, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan 1996 s. 333.

³³ Hallituksen esityksessä tuodaan esimerkkinä kirjaamaton metsänhakkuuoikeus taikka metsästys- ja kalastusoikeus, joita ei voida ottaa huomioon velkojainluettelossa; HE 120/1994 s. 149.

Yhteenveto

Velkojainsuojan ja etusijajärjestyksen toteuttamisen kannalta sääntelyä voidaan pitää MK 14 luvun 1 ja 2 §:ssä tarkoitettujen kirjaamiskelpoisten ja kirjaamisvelvollisten oikeuksien osalta perusteltuna, kun kysymystä tarkastellaan yhtäältä luovutuksensaajan/erityisen oikeuden saajan ja toisaalta luovuttajan/ perustajan yleisen velkojatahon oikeussuojaintressien näkökannalta. Näiden tahojen intressien punninnassa on saavutettu tasapainoinen ratkaisu. Sitä vastoin kirjaamiskelvottomien oikeuksien haltijoiden kannalta kyse on usein oikeudenmenetyksen riskistä esineoikeudellisessa katsannossa, mikä luonnollisesti tulisi tiedostaa ja ottaa huomioon tulevassa käyttäytymisessä.

MK 14 luvun 3 ja 4 §:ssä tarkoitettujen oikeuksien osalta suoritan tarkastelun kohta jäljempänä erikseen, jotta saisin paremmin esille näihin erityisiin oikeuksiin liittyvät kysymykset ongelmineen. Näissä tapauksissa on perimmältään kysymys vakuusobjektin - kiinteistön, määrääalan, määräosan ja MK 14:2:ssa tarkoitetun käyttöoikeuden - ulottuvuudesta. Tämän vuoksi aloitan seuraavassa tarkastelun aivan lyhyesti yleisellä tasolla vakuusobjektin ulottuvuudesta.

6. VAKUUSOBJEKTIN ULOTTUVUUDESTA

Kysymys vakuusobjektin ulottuvuudesta on ensiarvoisen tärkeä rahoittajan kannalta. Hänen intressissään on tietää, mitä kokonaisen kiinteistön, lainhuudatetun määräalan tai määräosan omistusoikeuteen taikka MK 14:2:ssa tarkoitettuun käyttöoikeuteen kuuluu. Rajankäynti kiinteistökiinnityksen, käyttöoikeuskiinnityksen (laitoskiinnityksen) ja yritysikiinnityksen kohteiden välillä tulee voida tehdä yksiselitteisesti niin, ettei tapahdu yllätyksiä mahdollisessa realisaatiovaiheessa. Tällainen rajankäynti luo tarvittavan pohjan rahoittajan rationaalisille luotto- ja vakuuspäätöksille.

Maakaassa ei ole määritelty ainesosan ja tarpeiston käsitteitä, ei ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntymistä tai lakkaamista. Tässä suhteessa lainsäätaja tietoisesti pysytti aiemman vakiintuneen kannan. Ainesosa- ja tarpeistosuhdetta koskevat oikeusohjeet ovat jatkossakin voimassa meillä tavanomaisoikeudellisina, joiden kehitykseen on vaikuttanut ennen muuta korkeimman oikeuden käytäntö ja oikeuskirjallisuus. Tätä omaksuttua ratkaisua perusteltiin ennen muuta sillä, että yhteiskunnallisen kehityksen huomioon ottaminen on mahdollista toteuttaa näin joustavasti.³⁴

Tämä tarkoittaa sitä, että tietyn objektin (sivuesineen) kuuluminen toiseen (pää)esineeseen on ratkaistava lähtökohtaisesti selvittämällä molemmat edellytykset eli:

- (1) pää- ja sivuesineen faktisen liitossuhteen edellytykset (esikysymys);
ja
- (2) näihin esineisiin kohdistuvien (omistus)oikeuksien yhteisyys.³⁵

Sitä vastoin lainsäätaja lähestyi (vakuus)objektin ulottuvuuskysymykseen liittyvien ongelmien ratkaisemista kirjaamisjärjestelmän kehittämisen avulla niissä tapauksissa, joissa on kyse elinkeinotoiminnassa käytettävästä kiinteistöstä.³⁶ Niinpä MK 14 luvussa säädettiin *uudet kirjaustyypit*:

34 Esitöissä todetaan (HE 120/1994 s. 31), että joustaviksi laadituista (ainesosaa ja tarpeistoa koskevista) yleissäännöksistä ei käytännön tulkintatilanteissa juurikaan olisi hyötyä. Kovin yksityiskohtaiset säännökset puolestaan saattaisivat tarpeettomasti jäykistää rajanve-toa ja estää taloudellis-teknisten muutosten huomioonottamisen.

35 Ainesosa- ja tarpeistosuhteen synty- ja lakkaamisedellytyksistä laajemmin ks. mm. *Tepora*, Omistuksenpidätyksestä 1984 s. 510-571 ja *Tepora*, Teollisuus- ja liikerakennusten vakuusjärjestelyihin liittyvistä ongelmista. LM 1988 s. 806-809.

36 HE 120/1994 s. 31.

- (1) sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta (14:3);
- (2) rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaus (14:4); ja
- (3) ainesosan ja tarpeiston määrittäminen (14:5).

Seuraavassa siirryn tarkastelemaan erityisesti (1) hallinnanjakosopimukseen perustuvan oikeuden sekä (2) rakennusta tai laitetta koskevan oikeuden kirjaukselle asetettuja tehtäviä ja kuinka ne kirjauksen avulla on toteutettu. Ainesosien ja tarpeiston määrittäminen omana kirjaustyyppinä eroaa muista siinä, että kyse on vain omistajan suorittamasta ainesosien ja tarpeiston määrittämisestä, joka kirjataan julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tarkastelen lopuksi tätä kirjausmahdollisuutta lyhyesti kokonaiskuvan muodostamiseksi MK 14 luvun mukaisista kirjauksista.

7. YHTEISOMISTAJIEN/-HALTIJOIDEN SOPIMUS KIINTEISTÖN HALLINNAN JAKAMISESTA

Kiinteistön määräosan kiinnitys on meillä vakiintuneesti sallittu. Tämä käytäntö jatkuu myös uuden maakaaren myötä tietyin laissa tarkoin rajatuin edellytyksin (MK 16:1 ja 2).³⁷

Maakaarta säädettyäessä tiedostettiin, että ongelmia käytännössä oli syntynyt, mikäli eri omistajat rakensivat omistamilleen murto-osille rakennuksia ja olivat käyttäneet kiinteistön murto-osaomistustaan vakuutena. Pakko-realisaatiovaiheessa herätettiin tuolloin kysymys, mitä *de facto* kuuluu murto-osakiinnityksen kohteeseen konkreettisesti tilanteessa, kun kiinnityksen kohteena on *in abstracto* murtoluvun osoittama osuus kiinteistöstä eikä tietty konkreettinen alue kiinteistöstä - esimerkiksi kahden perheen paritalo yhteisomistussuhteessa olevalla kiinteistöllä.

Yllä kuvatuissa tilanteissa yleensä pyritään yhteisomistajien välillä tekemään hallintasopimus maapohjan hallinnan jakamisesta. Kyse olikin tämän jälkeen siitä, sitoiko hallinnanjakosopimus toisen osaomistajan seuraajia ja velkojia, kun sopimuksen kirjausta ei oikeuskäytännössä hyväksytty, ei edes ristiin yhteisomistajien omistamaan osuuteen (arg. KKO 1947 I 3). Sitovuusongelma palautui kysymykseksi sivullisen tietoisuudesta (bf/mf). Varhemmasta oikeuskäytännöstä voidaan mainita mm. KKO 1992:82 ja 1994:142.

Tähän hyvin käytännönläheiseen ongelmaan, joka koskee yhtäältä vakuusobjektin konkreettista ulottuvuutta sivullisia sitovalla tavalla ja toisaalta omistettavan kohteen hallinnointia rationaalisella tavalla myös omistajanvaihdosten tapahduttua, lainsäätäjä lähti etsimään ratkaisua kirjaamismahdollisuudesta: sallimalla hallinnanjakosopimukseen perustuvan kiinteistön hallinnan kirjauksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Hallinnanjakosopimuksen kirjauksella sopimukseen perustuva kiinteistön hallinta määräaloihin *in concreto* saatetaan kaikkiin nähden julkiseksi ja siten sivullisia sitovaksi (14:3).³⁸ MK 14 luvussa säädetään ainoastaan hallinnanjakosopimukseen perustuvan kiinteistön hallinnan jaon kirjausmenetelystä ja kirjauksen oikeusvaikutuksista. Sitä vastoin materiaalisia säännök-

³⁷ Yhteiskiinnityksestä ks. lähemmin *Havansi*, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan 1996 s. 172-186 ja siinä mainittuja lähteitä.

³⁸ MK 14:3 kuuluu seuraavasti: "*Sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta*. Kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta."

siä hallinnanjakosopimuksen perustamisesta, sen sisällöstä, voimassaolosta, irtisanomisesta, purkamisesta yms. kysymyksistä ei lainsäädännössä ole.

Aineellisoikeudellisten säännösten puuttuminen asettaa vastattavaksi kysymyksen, mitä kaikkea hallinnanjakosopimuksen kirjaus oikein koskee.³⁹ Tällöin voidaan lähteä liikkeelle MK 14 luvun 3 §:n mukaisesta kirjaussäännöksestä. Sen mukaan hallinnanjakosopimuksella yhteisomistajat/-hallinnoijat voivat järjestellä kiinteistön, lainhuudatetun määräalan tai MK 14:2:ssa tarkoitettua käyttöoikeuden tulevaa hallinnointia ja käyttöä.

Systemaattisesti voidaan erottaa hallinnanjakosopimuksen sisällössä kolme entiteettiä, joista on säännöllisesti syytä sopia ja joiden kaikkien osalta voidaan kysyä, koskeeko kirjaus tätä entiteettiä: (f) kiinteistön tai vastaavan varsinainen hallinnan jakaminen, (2) muut määräykset, jotka voivat koskea esim. rakennusten jakamista, liikenteen järjestämistä kiinteistöllä, kiinteistön jätehuoltoa, kiinteistön puiden kaatamista, kiinteistön hallinnon organisoimista yms. sekä (3) sopimuksen voimaantulo, kesto ja irtisanominen/purkaminen.

MK 14 luvun 3 §:n mukaan on selvää, että kirjaus koskee joka tapauksessa kiinteistön hallinnan jakamista. Se on välttämätön entiteetti hallinnanjakosopimuksessa, jotta kirjaus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan ylipäänsä tehdä. Toisin sanoen kirjausviranomaisen joutuu tarkistamaan hallinnanjakosopimuksen sisällön kiinteistön hallinnan jaon osalta kirjausta haettaessa. Jos tällaista määräystä ei sopimuksessa ole, niin kirjaushakemus on hylättävä.⁴⁰ Muussa tapauksessa hakemus voidaan hyväksyä riippumatta siitä, että sopimuksessa on myös muita asioita koskevia määräyksiä.

Rationaalisesti toimivat yhteisomistajat ottavat hallinnanjakosopimukseen paitsi määräyksen kiinteistön hallinnasta, myös muita kiinteistön tulevan hallinnoinnin kannalta merkittäviä määräyksiä sekä määräyksiä sopimuksen voimaantulosta ja irtisanomisesta. Maakaaren jälkeinen sopimuskäytäntö jo osoittaa, että hyvinkin erilaisia säännöksiä otetaan sopimukseen. Erityisen merkittävä kysymys rahoittajan kannalta on, että kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen/rakennusten hallinta voidaan jakaa halutulla tavalla

39 Helsingin yliopistossa on syksyllä 1999 valmistunut esineoikeuden projektissa Titta Rädyn tutkielma "Kiinteistön omistuksen ja hallinnan jakaminen erään tapauksen valossa", jossa hän ansiokkaasti tarkastelee mm. hallinnanjakosopimuksen sisältöä kirjausta silmällä pitäen. Tutkielmaa säilytetään oikeustieteellisen tiedekunnan kirjastossa.

40 MK 14:12:n 1 momentin 1 kohdan mukaan hakemus on hylättävä, jos oikeus ei ole kirjaamiskelpoinen.

sitovasti. Tällainen mahdollisuus, kunhan samalla sopimuksella jaetaan myös itse kiinteistön hallinta, voi käytännössä korvata useissa tapauksissa yhtiöittämismenettelyn, joka saatetaan kokea joissakin tapauksissa "hankalaksi menettelyksi" kiinteistön tulevan käytön kannalta. Hallinnanjakosopimuksella päästään hyvin lähelle tilannetta, jossa yhteisomistajilla on oma suhteellisen itsenäinen ja yksinomainen määräämisvalta omistamaansa ja hallitsemaansa alueeseen.⁴¹

Näiden muiden määräysten osalta jää kysymään, koskeeko kirjaus myös näitä, eli sitovatko sopimuksen muut määräykset kirjauksen perusteella sivullisia. Laki ei anna tähän suoranaista vastausta eikä toisaalta oikeuden kirjausvaiheessa kirjaamisviranomaisella ole tarvetta ottaa kantaa tähän kysymykseen. Toisaalta vahvat reaaliset argumentit puoltaisivat myönteistä kantaa asiaan, vaikkakin meidän kirjaamisjärjestelmässämme on omaksuttu kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate (*numerus clausus*).⁴² Tämä tarkoittaa sitä, että MK:ssa on määritetty ne oikeustyytit, jotka saadaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

MK 14:3:n mukaisessa kirjauksessa on kysymys hallinnanjakosopimukseen perustuvan kiinteistön hallinnan jakamisen kirjaamisesta, ei varsinaisesti itse sopimuksen kirjaamisesta. Toisaalta em. oikeuden kirjaus edellyttää, että kirjaamisviranomaiselle jätetään kirjallinen hallinnanjakosopimus, joka on perusteena kirjaukselle.⁴³ Tähän nähden voidaan asettaa sivulliselle selonottovelvollisuus selvittää itselleen hallinnanjakosopimuksen sisältö silloin, kun kiinteistöä koskevasta rasisitustodistuksesta ilmenee, että kiinteistöä koskee sopimus, jolla kiinteistön aluehallinta on jaettu. Yhteisomistajien edunmukaista on, että kirjauksen oikeusvaikutus ulotetaan myös sopimuksen muihin määräyksiin ja sopimuksen voimassaoloon ja sen edellytyksiin. Näin sen vuoksi, että sopimus kaikkine määräyksineen muodostaa säännöllisesti

41 Havansi käyttää oikeuskirjallisuudessa nimitystä "määräosa määräalana" silloin, jos kiinteistö omistetaan määräosin, mutta omistajat ovat lisäksi alueellisella käytönjakosopimuksella paikallistaneet hallinta-alueensa ja kirjanneet hallinnanjakosopimuksen MK 14:3:n mukaisesti. Ks. *Havansi*, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan 1996 s. 158. Lähemmin MK 14:3:n säännöksestä *Kartio*, Uusi maakaari ja rakennusta koskevat oikeussuhteet. LM 1995 s. 1259-1261.

42 Kirjaamisoikeudellisesta tyyppipakkoperiaatteesta ks. *Koulu - Tepora*, Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely. Helsinki 1989 s. 18-20 ja *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 201.

43 MK 14:9:n mukaan kirjaamismenettelystä todetaan, että kirjaamista saa hakea kirjattavan oikeuden haltija ja kiinteistön omistaja. Hakijan on esitettävä kirjattavan oikeuden perustamista tai siirtämistä koskeva sopimus tai muu asiakirja alkuperäisenä.

yhdessä arvioitavan kokonaisuuden, joka on tarkoitettu otettavaksi huomioon myös uudessa ympäristössä eli silloin, kun määräosan omistus siirtyy kolmannelle vapaaehtoisessa luovutuksessa taikka pakkomyynnissä. Tämä tarkoittaa sitä, että kirjaamisviranomaisen on tarkastettava myös sopimuksen muut määräykset, jotta ne täyttävät oikeusjärjestyksemme voimassa olevat säännöt.⁴⁴

On syytä todeta, ettei hallinnanjakosopimuksia voida kirjata pysyvinä yleisten kirjaamisoikeudellisten periaatteiden mukaan (arg. KKO 1934 II 402). Ne voidaan kirjata olemaan voimassa useiden sukupolvien ajan, kuitenkin enintään 100 vuoden määräajaksi taikka olemaan voimassa toistaiseksi (ks. esim. MVL 28 ja 73 §).⁴⁵ Kuten jo todettiin, laissa ei ole hallinnanjakosopimuksen irtisanomista koskevia erityissäännöksiä. Tämä tarkoittaa sitä, että joudutaan soveltamaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Edellä sanotun johdosta olisikin syytä varautua irtisanomiskysymykseen ottamalla määräys sopimuksen irtisanomisoikeudesta sekä -ajasta sopimukseen. Esimerkiksi seuraavanlainen ehto voisi tulla kyseeseen:

"Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättyväksi 30 päivän kuluttua irtisanomisesta, jos kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet siten, että sopimuksen voimassaololle ei ole enää perusteltua tarvetta. Sopimusta ei voida irtisanoa ilman pantinhaltijan suostumusta."

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata vain parhaalle etusijalle kiinteistöön, määräalaan taikka MK 14:2:n mukaiseen käyttöoikeuteen. Etusijaa ei saa myöhemminkään muuttaa siten, että hallinnanjakosopimuksen edelle tulisi muu kuin 14 luvun 4 §:n 2 kohdassa tai 5 §:ssä tarkoitettu oikeus (14:8). Tämä säännös on tärkeä hallinnanjaon toteuttamisen kannalta. Parhaasta etusijasta seuraa, että kiinteistön tai vastaavan määräosat on jaettu määräaloiksi kaikkia eri määräosiin kohdistuvia oikeuden haltijoita ja myös sivullisia sitovalla tavalla.

Sopimus ja sen kirjaus ei pura yhteisomistussuhdetta tai yhteishallintasuhdetta. Päinvastoin kiinteistön yhteisomistussuhdetta/-hallinnanjakosuh-

⁴⁴ Erityisesti tulee kiinnitettäväksi huomiota hallinnanjakosopimuksen keston, irtisanomisen edellytyksiin ja sopimuksen purkamiseen ottaen huomioon pantinhaltijoiden oikeus suojan tarve.

⁴⁵ Ks. myös *Kartio*, Uusi maakaari ja rakennusta koskevat oikeussuhteet. LM 1995 s. 1261.

detta ei voida purkaa sopimuksen voimassaoloaikana YhtOmL:n nojalla.⁴⁶

Hallinnanjakosopimuksen kirjauksen edellytyksenä on pantinhaltijoiden ja erityisten oikeuksien haltijoiden kirjallinen suostumus, koska po. kirjaus merkitsee yleensä heidän oikeusasemansa muutosta. Suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos "muutoksen vaikutus on vähäinen" (14:10.2).

On syytä todeta, että kiinteistöön, johon on kirjattu hallinnanjakosopimus, ei voida vahvistaa koko kiinteistöä koskevaa kiinnitystä vaan ainoastaan murto-osakiinnityksiä. Kirjattu hallinnanjakosopimus määrittää murto-osakiinnitysten vakuuspohjan ja edelleen pakkohuutokaupan kohteen. Toisaalta jos kiinteistöön on aikanaan vahvistettu kiinnitys ja sen jälkeen kiinteistö ositetaan murto-osaomistuksiin ja laaditaan yhteisomistajien välillä hallinnanjakosopimus murto-osien hallitsemisesta määräaloina, niin tässä tilanteessa kun kirjataan hallinnanjakosopimus, tulee koko kiinteistöön kohdistuva kiinnitys joko (a) muuttaa erilliskiinnitykseksi/-kiinnityksiksi taikka purkaa.⁴⁷

Mikä on MK 14:3:ssa tarkoitetun erityisen oikeuden haltijan oikeusasema siinä tapauksessa, että tämä ei ole kirjannut hallinnanjakosopimukseen perustuvaa oikeutta. Kysymystä on tutkittava MK 3:8:n säännöksen pohjalta, koska ao. lainkohdassa on säännelty kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden kuin MK 14:1:ssä tarkoitetun erityisen oikeuden pysyvyydestä kiinteistön omistajanvaihdoksessa. Erityisellä oikeudella MK 3:8:n tarkoittamassa mielessä pidetään silmällä mm. MK 14 luvun 3 §:ssä tarkoitettua oikeutta.

Edellä sanottu merkitsee sitä, että MK 14:3:n mukainen kirjaamiskelpoinen oikeus ei lähtökohtaisesti sido myöhempää kiinteistön ostajaa; ts. sovelletaan lähtökohtaista sitomattomuussääntöä. Oikeuden kirjaamiskelpoisuus itsessään ei riitä tässä tapauksessa tekemään oikeudesta vahvaa lähtökohtaisen sivullissitovuuden merkityksessä.

MK 3:8:n mukaan muu kuin MK 14:1:ssä tarkoitettu erityinen oikeus kuitenkin sitoo myöhempää kiinteistön ostajaa, jos hän kauppaan tehtäessä *tiesi* oikeudesta. Ostajan tietoisuus toimii sitovuusperusteena. Tiedolla tar-

46 Näin HE 120/1994 s. 96 ja *Kartio*, LM 1995 s. 1260-1261.

47 Maakaaren kommentaarikirjassa lähdetään siitä, että koko kiinteistöön aikaisemmin vahvistetut kiinnitykset on purettava ennen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista, vaikka tässä ei MK:ssa nimenomaisesti säädetä. Ks. *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1996 s. 302.

Purkuvaatimus ei näyttäisi välttämättömältä vaihtoehdolta, ja myös käytännössä on hyväksytty kiinnityksen jakaminen määräosille.

koitetaan tässä tosiasiallista tietoa hallinnanjakosopimukseen perustuvasta oikeudesta. Tieto voi perustua esimerkiksi sopijapuolen ilmoitukseen, kaup-pakirjan ehtoon tai rekisterin antamaan tietoon.

Voidaankin kysyä, miten selitetään MK 14 luvun 3 §:ssä tarkoitetun hallinnanjakosopimukseen perustuvan oikeuden kirjauksen merkitys suhteessa kiinteistön määräosan ostajaan, joka on tehnyt vapaaehtoisen kaupan määräosasta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä vilpittömän mielen suojaa voi enää saada (MK 7:3). Kuten jo aiemmin totesin, tähän kirjauksen oikeusvaikutuksen sääntelyyn liittyy teoreettinen ongelma, koska MK 3:8:ssa tiedolla tarkoitetaan nimenomaan faktista tietoa erityisen oikeuden olemassaolosta, kun taas lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehty merkintä luo *in abstracto* tilanteen, jossa sivulliselta katkaistaan mahdollisuus vilpittömään mieleen. Kyse on kahdestaan tason asiasta. MK 3:8 ei sisällä vaatimusta sekundusostajan selonotosta.⁴⁸

Toinen asia on katsoa, että oikeuden kirjauksen johdosta rekisterimerkintä luo tilanteen, joka edesauttaa sivullista saamaan oikean tiedon kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista; ts. on suurempi todennäköisyys, että määräosan luovutuksensaaja tulee tietämään hallinnanjakosopimukseen perustuvasta oikeudesta kuin jos oikeutta ei olisi lainkaan kirjattu. Lainvalmistelija ei kuitenkaan liene näin tarkoittanut, vaan että oikeuden kirjaus jo itsessään sitoisi kiinteistön määräosan luovutuksensaajaa.⁴⁹

Yhteenveto

Hallinnanjakosopimuksen kirjaukselle asetetut funktiot täyttyvät, eli kirjattu hallinnanjako sitoo paitsi pantinhaltijoita myös tulevia kiinteistöosuuksien luovutuksensaajia. Kiinteistön pakkohuutokaupassa myydään ulosmitattu murto-osa kiinteistöstä, joka oikeuttaa hallitsemaan sopimuksen mukaisesti tiettyä aluetta kiinteistöstä. Tähän kiinteistön (vastaavasti määräalan tai MK 14:2:ssa tarkoitetun käyttöoikeuden) alueelliseen osaan luetaan ainesosana rakennukset ja kiinteät rakennelmat, jotka sijaitsevat tällä alueella ja täyttä-

48 Ks. myös Jokela - Kartio - Ojanen, Maakaari 1997 s. 172.

49 MK:n kommentaarikirjassa todetaan, että "kirjattu sopimus sitoo kirjaamisen tapahduttua kiinteistön määräosan luovutuksensaajaa *samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta*". Jokela - Kartio - Ojanen, Maakaari 1997 s. 302.

vät muutoin ainesosasuhteen edellytykset (= omistuksen/oikeuksien yhteisyys). Tällä tavoin sopimus parantaa kiinteistön murto-osan vakuusarvoa ja antaa rahoittajalle mahdollisuudet rationaaliselle päätöksenteolle.

Hallinnanjakosopimukseen perustuvien oikeuksien laaja kirjaamiskäytäntö käräjäoikeuksissa jo osoittaa, että tällä uudella kirjaamismahdollisuudella on ollut yhteiskunnallinen tarve, jonka se on varsin hyvin täyttänyt. Kuten jo edellä voitiin todeta, oman erityiskysymyksensä muodostaa kirjauksen oikeusvaikutusten ulottuvuuden määrittäminen hallinnanjakosopimuksen sisällön suhteen. Kysymys jää oikeuskäytännön lähemmän arvioinnin varaan. Toisaalta tarvetta olisi lainsäädäntötasolla antaa yleiset säännökset erityisistä oikeuksista, joita ei koske mikään erityislainsäädäntö.

8. RAKENTAJAN JA KONE/LAITETOIMITTAJAN OIKEUDEN KIRJAUS

MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella kone- tai laitetoyimittaja taikka rakennuselementtien toimittaja voi turvata omistuksenpidätysehtoon, takaisinottoehtoon taikka vuokraussopimukseen tai vastaavaan sopimukseen perustuvan oikeuden *sivullissitovuuden* eri henkilösuhteissa kirjaamisen avulla. Säännös merkitsee aiempaan oikeustilaan verrattuna uutta kirjaamismahdollisuutta.⁵⁰

Ennen kuin lähdetään lähemmin analysoimaan po. säännöstä, on syytä lyhyesti selvittää säännöksen taustalla olevia lähtökohtia, jotka muodostavat tarvittavan kehyksen uudelle lainsäädännölle.

Ensinnäkin asianosaissuhteessa - esineen toimittajan ja kiinteistön omistajan välisessä relaatiassa - esineen toimittajan suoja on voimassa ilman kirjausta. Toisin sanoen kirjaus ei tässä henkilösuhteessa vahvenna esineen toimittajan asemaa. Tämä tarkoittaa sitä, että esineen toimittaja saa sopimuksen puretuksi ja sopijapuolelleen toimittaman esineen palautetuksi itselleen, jos toinen osapuoli syyllistyy sopimusrikkomukseen. Kuitenkin on todettava, että jos esineen liittäminen pääesineeseen (esim. kiinteistöön) täyttää aksessiosaannon edellytykset, ei esineen toimittaja saa esinettä palautetuksi.⁵¹

Toiseksi vallitseva pääsääntö on ollut, ettei sivuesineeseen kohdistuva omistuksenpidätys- tai takaisinottoehto ole esteenä ainesosa-/tarpeistosuhteen syntymiselle, mikäli sivuesineen liittäminen kiinteistöön on tapahtunut kiinteistön omistajan *intressissä* ja muutoin täyttyvät sivuesinesuhteen edellytykset.⁵² Tämä kanta ilmenee muun muassa tapauksesta KKO 1986 II 87, jonka otsikko kuuluu seuraavasti:

"A oli myynyt B:lle elementtirakennuksen ja pidättänyt itselleen omistusoikeuden, kunnes kauppahinta oli maksettu. Kaupan jälkeen B oli pystyttänyt rakennuksen maanvuokrasopimuksen nojalla hallitsemaalleen tontille. Kun ostajalla oli ollut oikeus jo ennen kauppahinnan maksa-

50 Sääntelyn perusteista ks. HE 120/1994 s. 31 ja 80-81 sekä oikeuskirjallisuudesta *Kartio*, LM 1995 s. 1257 s. ja *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 303-308.

51 Aksessiosaannon edellytyksistä ks. mm. *Tepora*, Omistuksenpidätyksestä 1984 s. 453, 462 ja 465.

52 Kysymyksestä laajemmin ks. HE 120/1994 s. 96, *Kartio*, LM 1995 s. 1257 sekä *Havansi*, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan 1996 s. 22-23.

mistä pystyttää rakennus vuokra-alueelleen, omistuksenpidätysehto ei estänyt rakennuksen ulosmittaamista vuokraoikeuden mukana muun velkojan saamisesta."

Niinpä ainesosaa/tarpeistoa koskeva omistuksenpidätysehto ei sido kiinteistön omistajan ulosmittaus- ja konkurssivelkojaa eikä myöskään pantti-velkojaa kiinteistön (pääesineen) realisointivaiheessa. Sama koskee takaisinottoehtoa, jonka katsotaan vakiintuneesti jo lähtökohtaisesti sitovan vain sopimuspuolia.

Tilannetta on arvioitu oikeuskäytännössämme toisin silloin, kun esine on tuotu ja asennettu kiinteistöön rahoitusleasing- tai muun siihen rinnastettavan sopimuksen nojalla ja kun leasingesinettä ei ole tarkoitettu jo alunalkaen vuokralleottajan omaisuudeksi vuokrakauden päätyttyä joko automaattisesti taikka muodollista vastiketta vastaan. Näissä tapauksissa on katsottu, ettei vaatimus omistuksen yhteisyydestä ole täyttynyt.⁵³ Viimeksi tämä kanta on tullut esille seuraavassa KKO:n tapauksessa.

KKO 1996:120: "Tilan omistaja oli leasingvuokrasopimuksen nojalla pystyttänyt tilalle teräselementtirakenteisen kalustehallin. Hallin, jolla oli eri omistaja, ei katsottu tulleen tilan ainesosaksi eikä se siirtynyt tilan pakkohuutokauppaostajalle (ään.)."⁵⁴

Tärkeätä on todeta, että lainsäätäjä on asettanut kirjauksen suhteen saamaan asemaan omistuksenpidätysehdon, takaisinottoehdon sekä vuokrausleasing sopimuksen ja siihen verrattavan sopimuksen. Näin siitä huolimatta, kuten edellä todettiin, että aiemmassa oikeuskäytännössä näiden välillä on tehty esineoikeudellisen sitovuuden suhteen selvä erottelu: (1) takaisinottoehto koskee vain sopijapuolia; ts. ehto ei estä ainesosa-/tarpeistosuhteen syntymistä sivu- ja pääesineen välillä; (2) omistuksenpidätysehto sitoo paitsi sopimuspuolia, myös sivullisia; ehto ei kuitenkaan estä ainesosa-/tarpeistosuhteen syntymistä, kun liittäminen on tapahtunut pääesineen omistajan intressissä; ja (3) rahoitusleasing sopimukseen tai siihen verrattavaan sopi-

⁵³ Oikeuskirjallisuudessa kannanotot ovat po. kysymyksessä vaihdelleet eikä siten ole yhtä yhtenäistä kantaa. Oikeuskirjallisuuden kannanotoista ks. *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 305.

⁵⁴ Maakaaren kommentaarikirjassa arvioidaan KKO:n ratkaisua ja sen suhdetta uuteen maakaareen. Lopputuloksena esitetään, että "ratkaisun perusteella on joka tapauksessa uskallettua väittää, että leasingvuokralleantaja MK:n voimaan tultuakin olisi turvattu kiinteistön pakkohuutokaupassa ilman että hän kirjaisi oikeutensa kiinteistöön liitettyyn esineeseen". - Ks. *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 305-306.

mukseen perustuva oikeus on estänyt ainesosa-/tarpeistosuhteen syntymisen tiettyjen edellytysten vallitessa.

Lainsäätäjä ei ole juurikaan perustellut näiden tapausten rinnastamista toisiinsa. Näin säännöstä kuitenkin on luettava, koska vuokraussopimusta ja siihen rinnastettavaa sopimusta käsitellään samalla tavalla kuin omistuksenpidätys- ja takaisinottoehdon kirjausta.⁵⁵ Niinpä lainsäätäjän on täytynyt lähteä siitä, ettei sivuesinettä koskeva rahoitusleasingsopimus tai vastaava sido kiinteistön omistajan täytäntöönpanovelkojia. Tällainen kanta itsessään ei ole yllättävä, näin on katsottu jo aiemmin mm. Ruotsissa, jossa on kuitenkin teollisuustarpeiston osalta omat erityiset suojasäännöksensä toisin kuin Suomessa.⁵⁶ Tällainen muutos olisikin edellyttänyt selkeitä perusteluja Suomen oikeuden osalta.

Edellä esitetyn perusteella voidaan havaita, että MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisen kirjauksen avulla pyritään suojaamaan esineen toimittajaa (myyjää/vuokralleantajaa) ostajan/vuokralleottajan muita velkojia vastaan tilanteessa, jossa esineen liittämisen seurauksena syntyy ainesosa-/tarpeistosuhde pääesineen (esim. rakennuksen/maapohjan) ja sivuesineen (koneen, laitteen) välillä. Mikäli kone tai laite (ylipäänsä sivuesine) säilyttää varmuudella irtaimen luonteensa, kirjaus ei ole tarpeellinen; ts. kirjaus ei tuo mitään lisäarvoa. Päinvastoin kirjauksen johdosta syntyy tässä tapauksessa mielikuva, että esine on ainesosa-/tarpeistosuhteessa pääesineeseen ja tämän vuoksi tarvitaan esineen toimittajan suojaksi oikeuden kirjaus. Tällaiseen kirjaukseen sisältyy esineen toimittajan kannalta taloudellinen riski, joka voi realisoitua kiinteistön huutokaupassa kuten jäljempänä osoitetaan.

Myöskään po. kirjaus ei anna oikeudellista suojaa, jos kone tai laite (sivuesine) liitetään pääesineeseen tavalla, joka täyttää aksessiosaannon edellytykset. Näin sen vuoksi, että MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen kirjaus itsessään ei estä ainesosa-/tarpeistosuhteen syntymistä, vielä vähemmän aksessiosaannon syntyä, kuten jäljempänä tullaan osoitta-

⁵⁵ Myös MK:n 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohtaa koskevissa oikeuskirjallisuuden kannanotoissa otetaan tämä lähtökohdaksi. Ks. esim. *Havansi*, Kiinteistöpantti-oikeus uuden maakaaren mukaan 1996 s. 25 ja *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 304-305.

⁵⁶ Ks. Ruotsin JB 2:3 ja 4. JB 2 luvun 4 §:n 1 momentissa todetaan mm. seuraavasti: „Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han förvärvat under villkor att överlåtaren har rätt att återtaga föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet icke till fastigheten så länge villkoret gäller.”

maan. Aksessiosääntönsä seurauksena jo sopimussuhteessa esineen toimittaja menettää oikeutensa esineen palauttamiseen toisen osapuolen sopimusrikkomuksen vuoksi. Tätä kantaa perustellaan taloudellisten kokonaisuuksien säilyttämisellä, joka hyödyntää koko kansantaloutta.

Tiivistäen voidaan todeta, että nyt tarkasteltavan kirjauksen soveltamisalaksi jäävät vain ne tapaukset, joissa esineen toimittajan käsityksen tai paremminkin mielikuvan mukaan esineen pääesineeseen liittämisen seurauksena syntyisi aineosa- tai tarpeistosuhde, jonka johdosta esineen toimittaja menettäisi oikeutensa sitovuuden sopijapuolensa muita velkojia, erityisesti ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan.

Kirjauksen tehtävänä on siten antaa suojaa esineen toimittajan omistuksenpidätysehtoon, takaisinottoehtoon, vuokraussopimukseen tai siihen verrattavaan sopimukseen perustuvan oikeuden toteuttamiselle sivullisia sitovasti. Tuleekin asettaa vastattavaksi kysymys, miten kirjauksen avulla esineen toimittajan oikeuden suoja oikein toteutetaan.

Ajattelavissa olevia vaihtoehtoja on useita:

- (1) Kirjauksella estetään ainesosa- ja tarpeistosuhteen syntyminen tai vaihtoehtoisesti erityinen oikeus kirjattaisiin aina vain parhaalle etusijalle; tai
- (2) Kirjauksella perustetaan esineen toimittajalle hakemuspäivän mukainen etusija-asema; oikeuden pysyessä voimassa kiinteistön huutokaupassa esineen toimittajalla on valta saada esine palautetuksi tilitysmenettelyin; taikka
- (3) Kirjauksella perustetaan esineen toimittajalle hakemuspäivän mukainen etusija-asema; oikeuden pysyessä voimassa kiinteistön huutokaupassa esineen toimittajalla on oikeus saada huutokauppahinnasta jäljellä oleva kauppahintasaatava taikka diskontattu vuokrasaatava esineen siirtyessä pääesineen mukana huutokauppaostajalle.

MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kirjauksella järjestetään esineen toimittajalle vain etusijan mukainen asema samalla tavalla kuin kiinnityksellä panttivelkojalle. Kirjauksen etusija määräytyy hakemuspäivän mukaan (14:8.2). Näitä kirjauksia voidaan tehdä useita. Kirjaukseen edellytetään kiinteistön omistajan kirjallinen suostumus. Sitä vastoin pantinhaltijoiden tai erityisten oikeuksien haltijoiden suostumusta kirjaukseen ei tarvi-

ta, koska kirjauksen yhteydessä ei tapahdu etusijajärjestyksen muutosta normaaliin menettelyyn verrattuna.

Tarkasteltavan oikeuden kirjaus ei siten estä ainesosa- tai tarpeistosuhteen syntymistä kuin ei myöskään aksessiosaantoa.⁵⁷ Tällainen vaihtoehto olisi sinänsä voinut olla ylipäänsä mahdollinen. Jos esineen toimittajan oikeusasemaa olisi oikeuspoliittisesti erityisesti haluttu suojata pääesineen omistajan muihin velkoihin verrattuna, olisi tällainen vaihtoehto ollut tarkoituksenmukainen ratkaisu. Tälle ratkaisulle olisi löytynyt myös Ruotsista malli, kun Ruotsin JB:ssa säännellään esineen toimittajan omistuksenpidätysehtoon perustuvaa oikeutta teollisuustarpeiston osalta. Kirjaus estää tarpeistosuhteen synnyn Ruotsin JB 2 luvun 4 §:n perusteella?

Esineen toimittajan näkökulmasta turvalliseen oikeusasemaan olisi päästy myös sillä, että kirjaus olisi saatu tehdä vain parhaalle etusijalle kuten MK 14:4.1:n 2 kohdan mukaisen oikeuden osalta vaaditaan. Tällainen kirjaus olisi vaikutuksiltaan johtanut esineen toimittajan kannalta riittäväksi katsottavaan suojaan, koska se merkitsisi käytännössä sitä, että rakennukset, rakennelmat, koneet ja laitteet jäisivät kiinteistön panttivelkojen oikeuksien ulottumattomiin. Kirjaus sisältyisi käytännössä aina alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen kiinteistön huutokaupassa.⁵⁹ Etusija-asemassa olisivat tähän nähden ilmeisesti kuitenkin lakisääteisen panttioikeuden haltijat. Tällainen etusijajärjestystä koskeva muutos luonnollisesti edellyttäisi kiinteistön omistajan suostumuksen lisäksi suostumusta pantinhaltijoilta ja erityisten oikeuksien haltijoilta, joiden asemaan etusijajärjestyksen muutos vaikuttaisi heikentävästi.

Kuten edellä jo todettiin, laissa edellytetään, että kirjauksen etusija määräytyy hakemuspäivän mukaan. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksen, kiinteän rakennelman, koneen tai laitteen toimittajan asema kirjauksen avulla pääesinettä koskevassa huutokaupassa otetaan huomioon etusijansa mu-

57 Tuomisto näyttäisi edellyttävän, että MK 14:4.1:n 1 kohdan mukaisen kirjauksen johdosta ainesosa- tai tarpeistosuhde jää syntymättä. *Tuomisto*, Kiinteistöpanntioikeuden kohdesta uuden maakaaren mukaan. JJ Kartio 1999 s. 338.

Tällöin kuitenkin ei itse kirjauksella ole sanotunlaista oikeusvaikutusta, vaan se seuraa siitä, että oikeuden etusija on parempi kuin kiinteistön omistajan panttivelkoilla. MK 14:8.2:ssa ei kuitenkaan aseteta tällaista vaatimusta.

58 JB 2:3 ja 4:n säännöksestä lähemmin ks. *Westerlind*, Kommentar till Jordabalken 1-5 kap. Stockholm 1971 s. 161-179, erit. s. 175.

59 Alimman hyväksyttävän tarjouksen käsitteestä ks. mm. *Havansi*, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan 1996 s. 335-340.

kaisessa järjestyksessä. Kiinteistön huutokaupassa saamisten ja erityisten oikeuksien keskinäinen etusija määräytyy UL 5:26:ssa säädetyn etusijajärjestyksen mukaan. Niinpä on mahdollista ja käytännössä hyvinkin todennäköistä, että nyt tarkasteltavan erityisen oikeuden edellä etusijajärjestyksessä on panttivelkojia, joiden saamisten kattamiseen käytetään rakennus, rakennelma, kone tai laite huolimatta siitä, että tätä koskeva oikeus on asiallisesti kirjattu. Esineen toimittajalle jää siten valvottavaksi jäljellä oleva kauppahintasaatava tai diskontattu vuokrasaatava ilman esineen palautusoikeutta ns. tavallisena saatavana.

Yllä sanottu merkitsee käytännössä sitä, että MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun erityisen oikeuden kirjaus ei anna useinkaan kovin hyvää suojaa oikeudenhaltijalleen. Lisäksi on vielä aksessiosaahtoa koskeva riski, joka toteutuessaan poistaa kirjaukselta kokonaan oikeusvaikutuksen kiinteistön realisointivaiheessa. Voidaankin todeta, että nykyisessä kirjaamiskäytännössä tätä kirjausmahdollisuutta ei juurikaan käytetä hyväksi siihen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi.

Ongelmalliseksi voidaan myös kokea se, että kirjattu erityinen oikeus, joka on pysytetty voimassa kiinteistön huutokaupassa, tarkoittaa sitä, että erityisen oikeuden haltija saa palautetuksi esineen itselleen tilitysmenettelyin, vaikka useassa tapauksessa voisi olla riittävää, että erityisen oikeuden haltija saisi huutokauppahinnasta jäljellä olevan kauppahintasaatavansa tai diskontatun vuokrasaatavan. Tällöin pääesine sellaisenaan siirtyisi huutokauppaostajalle. Tällainen ratkaisu olisi ilmeisesti liike- ja kansantaloudellisesti arvioituna järkevä juuri sen vuoksi, että huutokauppaostajalle siirtyisi taloudellinen kokonaisuus. Tämä ratkaisuvaihtoehto edellyttäisi lainsäädännöllistä perustaa, koska MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetut erityiset oikeudet eivät ole panttioikeuksia.

Kirjaus ei myöskään suojaa po. koneen tai laitteen toimittajaa, jos hänen sopimuspuolensa on luovuttanut esineen irtaimena objektina edelleen kolmannelle, joka on ollut perustellussa vilpittömässä mielessä (KK 11:4 ja 12:4). On ilmeistä, ettei sivullisen luovutuksensaajan selonotto ulottune tässä tapauksessa normaalisti kiinteistöä koskeviin kirjauksiin. Kyse on siten riskistä, jota oikeuden kirjaus ei poista.⁶⁰

Kaiken kaikkiaan kirjauksella tavoiteltu päämäärä suojata erityisen oikeuden haltijaa kiinteistön omistajan muita velkojia kohtaan ei ole kovin

60 Ks. myös *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 307.

hyvin saavutettavissa lainsäätäjän valitsemalla keinolla.

Lisäksi on esitettävissä tulkintaongelmia myös itse kirjauksen edellytysten suhteen. Nyt tarkoitetun erityisen oikeuden kirjaamisen edellytyksenä on, että kysymyksessä on:

- * elinkeinotoiminnassa käytettävä;
- * kiinteistön käyttötarkoitusta palveleva rakennus, rakennelma, kone tai laite;
- * muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluva oikeus;
- * oikeudesta tulee olla sovittu *ennen* esineen hallinnan luovuttamista (rakentamista/tuontia kiinteistölle).

Käytännössä on esiintynyt tulkintaa siitä, mitä tarkoitetaan "elinkeino-toiminnassa käytettävällä". Tämä määre on tarkoitettu lähinnä rajoitteeksi suhteessa asumiskäyttöön ja vapaa-aikaan. Toisin sanoen itse elinkeinotoiminta muutoin tulee ymmärtää hyvin laajasti käsittäen muun muassa myös / kalastuksen ja maanviljelyn.⁶¹ Kirjaamiskäytäntö on muodostunut em. suhteessa varsin kirjaamismyönteiseksi.

Kun lainkohdassa säädetään, että oikeudesta tulee olla sovittu ennen esineen hallinnan luovuttamista, seuraa tästä, ettei säännös mahdollista sale and lease back -järjestelyn yhteydessä omistuksenpidätysehtoon /vuokraus-sopimukseen perustuvan oikeuden kirjausta.⁶² Tätä rajoitusta ei ole seikka-peräisesti perusteltu.

Niinpä esimerkiksi jos kiinteistön omistaja X myy kiinteistöllä olevan rakennuksensa/koneensa rahoittaja Y:lle ja Y antaa rakennuksen/koneen takaisin X:lle vuokralle rahoitusleasingsopimuksin tai myy takaisin X:lle omistuksenpidätysehdoin, niin rahoitusleasingsopimukseen tai omistuksenpidätysehtoon perustuvaa oikeutta ei voida kirjata.

On kuitenkin ajateltavissa, että tällainen kirjaus olisi sallittu, koska järjestely tulee julkiseksi kirjauksen avulla.⁶³ Toisaalta pantinhaltijat ja erityi-

61 Ks. *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 303-304 ja siinä mainittuja lähteitä.

62 Sale and lease back -järjestelystä yleisesti ks. mm. *Tepora*, Leasing-rahoitus ja vas tuun toteuttaminen eräissä sivullissuhteissa. Oikeustiede - Jurisprudentia 1988 s. 298-305 lähteineen.

63 Kielteinen asenne saattaa johtua ylipäänsä varovaisesta asenteesta sale and lease back -järjestelyä kohtaan, koska useassa tapauksessa se mielletään "epäterveeksi" vakuusmuodoksi, vaikka sitä sen ei tarvitse olla rationaalisesti käytettynä.

sen oikeuden haltijat, jotka ovat etusijajärjestyksessä edellä, eivät järjestelyn ja sen kirjauksen johdosta menetä omia oikeuksiaan. On myös syytä tässä yhteydessä todeta, että omistuksenpidätys- tai takaisinottoehtoon perustuva

Oikeus kirjataan olemaan voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen tekemisestä. Tätä kirjausaikaa ei voida pidentää.⁶⁴ Leasingsopimusten osalta enimmäisaikaa ei ole laissa määritetty. Se vahvistetaan sopimuksen kestoajaksi - yleensä 2-8 vuodeksi. Näin tässä tarkoitettu erityinen oikeus on voimassa vain tietyn suhteellisen lyhyen ajan.

MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa kiinnittää huomiota, että lainkohdan tarkoittama erityinen oikeus saadaan kirjata, jos "esine on rakennettu tai tuotu kiinteistölle". Tällä ilmaisulla ei voitane tarkoittaa sananmukaisesti, että kirjaus olisi mahdollista vasta sen jälkeen, kun esine on rakennettu tai tuotu *de facto* kiinteistölle. Tällainen vaatimus tosiasiallisesti tekisi tyhjäksi erityisen oikeuden haltijan oikeuden kirjauksen, koska kirjauksen oikeusvaikutukset luetaan hakemuspäivän mukaan. Myös kirjaamismenettelyssä po. vaatimuksen ylläpitäminen on vaikeata. Tämän vuoksi on tärkeätä, että erityisen oikeuden haltija saa hakea kirjausta välittömästi, kun sopimus tai muu oikeustoimi on tehty kiinteistölle tuotavasta esineestä.⁶⁵ Vain näin toimimalla erityisen oikeuden haltijalla on jonkinlaiset edellytykset oikeutensa turvaamiseen.

Tähän asti olen tarkastellut MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisen erityisen oikeuden kirjaamismahdollisuutta, sen edellytyksiä ja kirjauksen oikeusvaikutuksia. Näiden kysymysten lisäksi on syytä vielä lähemmin tarkastella, mikä on erityisen oikeuden haltijan oikeusasema siinä tapauksessa, että tämä ei ole kirjannut oikeutta, vaikka esineen liittämistä pääesineeseen on seurauksena ainesosa-/tarpeistosuhteen syntyminen. Kysymystä on syytä tutkia MK 3:8:n säännöksen avaamasta näkökulmasta. Lainkohdassa on säännelty kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden kuin MK 14:l:ssä tarkoitetun erityisen oikeuden pysyvyydestä kiinteistön omistajanvaihdoksessa. Erityisellä oikeudella tarkoitetaan MK 3:8:ssa esi-

⁶⁴ Viiden vuoden sääntö ei estä tekemästä omistuksenpidätysehdon sisältävää sopimusta pitemmäksi ajaksi. Tällaisessa tapauksessa MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukainen oikeus on kuitenkin voimassa enintään viiden vuoden ajan. Sen jälkeen kirjaus menettää oikeudellisen merkityksensä.

⁶⁵ Tuomisto katsoo, ettei merkitystä liene sillä, onko asianomainen kauppa- tai vuokrasopimus ehditty tehdä jo kirjausta haettaessa. Riittää, kun kohde voidaan yksilöidä jo kirjaamisvaiheessa. - *Tuomisto*, Kiinteistöpannioikeuden kohteesta uuden maakaaren mukaan. JJ Kartio 1998 s. 338.

merkiksi juuri MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua erityistä oikeutta.

Edellä sanottu merkitsee sitä, että esimerkiksi laitetoimittajan MK 14:4. l:n 1 kohdan mukaan kirjaamiskelpoinen oikeus ei lähtökohtaisesti sido myöhempää kiinteistön ostajaa; ts. sovelletaan lähtökohtaista sitomattomuussääntöä. Oikeuden kirjaamiskelpoisuus itsessään ei riitä tässä tapauksessa tekemään oikeudesta vahvaa lähtökohtaisen sivullissitovuuden merkityksessä, kun oikeutta tarkastellaan isoloidusti puhtaasti sopimustasolla kiinteistön myöhempää ostajaa kohtaan (kauppasopimus). Tätä ratkaisua voidaan perustella sillä, että ainesosa/tarpeistosuhteessa kiinteistöön kuuluvat objektit seuraavat pääesinettä. Sääntönä on oikeudellinen kohtalonyhteys pää- ja sivuesineen välillä.⁶⁶

MK 3:8:n mukaan muu kuin MK 14:1:ssä tarkoitettu erityinen oikeus kuitenkin sitoo myöhempää kiinteistön ostajaa, jos hän kauppaan tehtäessä *tiesi* oikeudesta. Ostajan tietoisuus toimii sitovuusperusteena. Tiedolla tarkoitetaan tässä tosiasiallista tietoa; ts. jos kiinteistön vapaaehtoisella kaupalla ostava henkilö tietää solmiessaan kauppasopimuksen, että kone- tai laite-toimittajalla on omistuksenpidätysehtoon, takaisinottoehtoon taikka rahoitus-leasingsopimukseen perustuva oikeus kiinteistöön liitettyyn esineeseen, sitoo mainittu oikeus kiinteistön ostajaa.⁶⁷

Mitä erityisen oikeuden sitovuus tässä tapauksessa merkitsee? Voitaan lähteä siitä, että erityisen oikeuden haltija voi toteuttaa oikeutensa uutta pääesineen omistajaa (ostajaa) kohtaan; ts. erityisen oikeuden haltija voi saada esineen palautetuksi itselleen, jos alkuperäinen sopijapuoli ei täytä sopimusvelvoitettaan erityisen oikeuden haltijaa kohtaan. Käytännössä tällaisessa tapauksessa pääesineen ostajan on otettava huomioon palautusriskin mahdollisuus, mikä merkinnee osan pääesineen kauppahinnan suorittamisesta suoraan erityisen oikeuden haltijalle sopimusvelvoitteen täyttämiseksi. Luonnollisesti on mahdollista, että erityisen oikeuden haltijan suostumuksin uusi pääesineen omistaja ottaa vastatakseen alkuperäisestä sopimuksesta, mikä seikka otetaan huomioon pääesineen kauppahinnassa.

Erityisen oikeuden haltija voi parantaa oikeusasemaansa hakemalla oikeutensa kirjaamista MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisesti.

⁶⁶ Oikeudellista kohtalonyhteyttä koskevasta säännöstä lähemmin ks. *Tepora*, Omistuksenpidätyksestä 1984 s. 446-452.

⁶⁷ Ks. HE 120/1994 s. 68 ja *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 174.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän katsotaan tulleen kirjaamispäivää seuraavana arkipäivänä jokaisen tietoon, eikä vilpittömän mielen suoja voi enää saada (MK 7:3). Kuten jo aikaisemmin totesin, tähän kirjauksen oikeusvaikutuksen sääntelyyn liittyy teoreettinen ongelma, koska MK 3:8:ssa tiedolla tarkoitetaan nimenomaan myöhemmän kiinteistön luovutuksensaajan faktista tietoa erityisen oikeuden olemassaolosta, kun taas lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehty merkintä luo *in abstracto* tilanteen, jossa sivulliselta katkaistaan mahdollisuus vilpittömään mieleen. Kyse on kahdesta eri tason asiasta, joiden yhdistäminen ei ole mahdollista ilman teoreettista epäsointua.⁶⁸

MK 3:8 ei itsessään sisällä vaatimusta sekundusostajan selonotosta, mitä taas pidetään silmällä silloin, kun on puhe perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta (ei tiennyt eikä pitänyt tietää).⁶⁹ Lainvalmistelija ei liene tarkoittanut vain sitä, että kirjauksella lisätään myöhemmän kiinteistön luovutuksensaajan tosiasiallista mahdollisuutta saada oikeata tietoa erityisestä oikeudesta, vaan että kirjaus itsessään merkitsee tietoisuutta ja siten syntyisi sitovuus. Tähän selitystapaan sisältyy teoreettinen dilemma, jota ei ole mitenkään perusteltu.

UL 5:26:n mukaan kiinteistön huutokaupassa, jos MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu erityinen oikeus on jäänyt kirjaamatta, tällaista kirjaamiskelpoista, mutta kirjaamatta *de facto* jäänyttä oikeutta ei oteta lainkaan huomioon velkojainluettelossa. Tämä on seurausta siitä, että UL 5:26:ssa on tyhjentävästi lueteltu ne oikeustyytit ja edellytykset, joiden vallitessa oikeus otetaan mukaan velkojainluetteloon. Kiinteistön huutokaupassa oikeudellista merkitystä ei ole MK 3:8:n mukaisella säännöllä siitä, että erityinen oikeus sitoisi ostajaa, jos hän kauppaa tehtäessä tiesi oikeudesta. On syytä huomauttaa, ettei ylipäänsäkään ulosmittausvelkojan tai konkurssi velkojan tietoisuudelle kiinteistöön kohdistuvista oikeuksista voida antaa oikeudellista relevanssia kiinteistön huutokaupassa ohi velkojainluettelon.

68 Kirjauksella on kahtalainen tehtävä: (a) kirjaus määrää etusija-aseman kiinteistöön kohdistuvien kilpailevien oikeuksien välillä; ja (b) kirjauksella saadaan aikaan julkisuus kolmansiin nähden ja katkaistaan sivullisilta vilpittömän mielen suoja.

69 Rehellisen vaihdannan edistämisestä MK:ssa MK 3:7 ja 3:8:n säännösten valossa ks. *Tammi-Salminen*, Sekunduksen tiedolle maakaareissa annettu merkitys ja vaihdannan etu. Kartio 1998. Turku 1998 s. 300-302.

Yhteenveto

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun erityisen oikeuden kirjaamismahdollisuus sisältää paitsi useita tulkinnallisia kysymyksiä, myös po. erityisen oikeuden haltijan oikeusaseman kannalta heikkouksia, jotka ovat vaikuttaneet siihen, että säännös on jäänyt erittäin vähäiselle käytännölle. Myöhempi oikeuskäytäntö antanee vastauksen joihinkin edellä käsiteltyihin tulkintakysymyksiin, mutta perusteita olisi myös säännöksen jonkinasteiselle tarkistukselle säädettävän lain kannalta.

9. MAAPOHJAN JA SIIHEN KUULUVAN ESINEEN HAJAUTTAMINEN ERI KÄSIIN

Hajautukseen liittyvät ongelmat olivat muodostuneet vaikeiksi vakuusobjektin ulottuvuuden kannalta. Ongelmat alkoivat realisoitua 80-luvun loppupuolella, kun kiinteistöjä alettiin realisoida Suomea kohdanneen syvän laman seurauksena panttivelkojien saatavista. Omistuksen hajauttaminen oli yleistynyt erityisesti verotussyistä. Verottaja oli hyväksynyt tällaiset järjestelyt, mikä seikka tuli otettavaksi huomioon arvioitaessa omaisuusjärjestelyjen siviilioikeudellista puolta.

Yritys, joka oli tehnyt rakennuksesta täydet poistot, saattoi myydä rakennuksen eläkesäätiölleen/tytäryhtiölleen taikka rahoitusyhtiölle/vakuutusyhtiölle saaden rakennukseen sidotun pääoman käyttöönsä sekä perustaa tälle maapohjaan vuokraoikeuden. Tämän jälkeen yritys vuokrasi käyttöönsä rakennuksen huoneenvuokraa koskevien säännösten mukaisesti. Järjestelylle oli liiketaloudellinen ja verotuksellinen perusta olemassa.

Pelkästään varainsiirtoveron välttämistarkoituksessa tehtävät rakennuksen erillismyynnit jäänevät nykyisin harvinaisiksi, kun varainsiirtovero on suoritettava myös rakennuksen luovutuksesta; ks. VarSiirtoVL 5.1 §:n 3 kohta. Varainsiirtoverolaki liittyy yhtenä lakiuudistuksena suureen maakaariuudistukseen.⁷⁰

Yllä mainitussa tapauksessa rakennuksen omistajanvaihdos tapahtuu sopimussuhteessa, mutta suhteessa esimerkiksi kiinteistön kiinnityksenhaltijoihin (panttivelkoihin) rakennus kuuluu kaupasta huolimatta edelleen kiinteistöpanttioikeuden piiriin eli vallitsee ainesosasuhde rakennuksen ja maapohjan omistusoikeuden välillä. Kerran syntynyttä ainesosasuhdetta ei lakjakautaa pelkästään oikeudellinen disponointi sivuesineestä, esim. esineen myynti kolmannelle.⁷¹ Ainesosasuhteen lakkaaminen tavanomaisoikeudellisten säännösten mukaan edellyttää sivuesineen faktisen liitossuhteen katkaisemista pääesineeseen nähden, esim. rakennuksen purkua ja poisvientiä alueelta.

⁷⁰ Varainsiirtoverolaista laajemmin ks. *Puronen*, Omaisuuden siirtoverot. Helsinki 1999 s. 437-610 ja siinä mainittuja lähteitä.

⁷¹ Kysymyksestä lähemmin ks. mm. *Tepora*, Teollisuus- ja liikerakennusten vakuusjärjestelyihin liittyvistä ongelmista. LM 1988 s. 813-819 ja siinä mainittua kirjallisuutta.

Näin syntyneen ongelman (realisoituu viimeistään pakkotäytäntöönpanossa) ratkaisemiseksi MK:n järjestelmässä elinkeinotoimintaan käytettävä, kiinteistön käyttötarkoitusta palveleva rakennus, rakennelma, kone tai laite voidaan nyttemmin kirjata käyttöoikeuteen kuuluvaksi (MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohta ja MK 19:7). Toisin sanoen kirjauksen avulla pyritään järjestämään vakuusobjektin ulottuvuuskysymys sivullisia sitovasti siinä tapauksessa, että tapahtuu maapohjan ja siihen kuuluvan esineen hajauttaminen eri käsiin. Kyse on uudesta MK:ssa käyttöön otetusta kirjaamis-mahdollisuudesta.⁷²

Näin kirjauksella esimerkiksi rakennuksen omistusoikeuden ja kiinteistön omistusoikeuden välinen ainesosasuhde katkeaa ja syntyy uusi ainesosasuhde rakennuksen omistusoikeuden ja maapohjaan perustetun vuokraoikeuden välillä.⁷³ MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettun erityisen oikeuden - sivuesinettä koskevan oikeuden - kirjauksella puututaan siten ainesosa-/tarpeistosuhteen lakkaamiseen ja syntymiseen toisin kuin MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädellyssä tapauksessa.

Kirjauksen kohteena voivat tulla kyseeseen kiinteistö, lainhuudatettu määräala ja MK 14:2:ssa tarkoitettu käyttöoikeus. Kirjaus on syytä tehdä molempien objektien kohdalle lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin: kiinteistöön, johon luovutettu esine aiemmin kuului ja siihen käyttöoikeuteen, johon kuuluvaksi luovutettu esine tulee kuulumaan. Näin säilytetään tietty selkeys varallisuusobjektin ulottuvuuden osalta.

On syytä tähdentää, että MK 14:4.1 :n 2 kohdan mukainen kirjaus tehdään vain parhaalle etusijalle kiinteistöön ja käyttöoikeuteen. Tällä määräyksellä varmistetaan se, että yhtäältä käyttöoikeuteen ainesosa-/tarpeistosuhteeseen "siirtynyt" esine ei enää tule kiinteistökiinnitysvelkojien hyväksi (kirjaus on etusijajärjestyksessä kaikkien näiden edellä; UL 5:26) ja toisaalta esine tulee kaikkien käyttöoikeuden pantinhaltijoiden hyväksi. Etusijaa ei saa myöhemminkään muuttaa siten, että kirjauksen edelle tulisi jokin muu kuin hallinnanjakosopimuskirjaus taikka ainesosan tai tarpeiston määrittyskirjaus. Sinänsä kirjauksia voidaan tehdä useita.

⁷² Luovutuksensaajan oikeuden kirjausta on käsitelty oikeuskirjallisuudessa. Ks. mm. *Kartio*, LM 1995 s. 1253-1257, *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 308-309 ja *Tuomisto*, JJ Kartio 1998 s. 342-345.

⁷³ Ks. myös MK 19:7, joka säättää käyttöoikeuden haltijalle tapahtuneen rakennuksen ja muun kiinteistöön kuuluvan omaisuuden luovutuksen vaikutuksista toisaalta kiinteistöön, toisaalta käyttöoikeuteen kohdistuvien panttioikeuksien kohteeseen. MK 14:4.1:n 2 kohdasta ks. *Kartio*, Uusi maakaari ja rakennusta koskevat oikeussuhteet. LM 1995 s. 1256-1257.

Sanottu kirjaus sivuesineen osalta on mahdollista vain sillä edellytyksellä, että kiinteistön omistaja samoin kuin kaikki kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden haltijat antavat suostumuksensa kirjauksen tekemiseen ja etusijajärjestyksen muuttamiseen. Viimeksi mainittujen suostumus on tarpeen, koska heidän vakuusobjektinsa eli kiinteistön arvo vähenee sivuesineen kirjauksen johdosta; ts. sivuesine ei kirjauksen jälkeen enää kuulu kiinteistöön eikä siten kiinteistöpanttioikeuden piiriin.

Kirjauksen avulla rahoittajan intressissä määritetään yhtäältä kiinteistökiinnityksen ja toisaalta käyttöoikeuskiinnityksen (laitoskiinnityksen) vakuuskohde (sen ulottuvuus). Tällainen rajanveto on välttämätön mahdollista pakkorealisointia silmällä pitäen.

Käytännön tasolla "sudenkuopaksi" voi kuitenkin muodostua se asiantila, että parhaalle etusijalle tapahtuva kirjaus on tehtävä vain käyttöoikeuteen kuuluvan (sivu)esineen osalta. Sitä vastoin itse (perustettavan) käyttöoikeuden osalta tätä vaatimusta ei MK 14 luvun 8 §:n 2 momentissa edellytetä. Tästä seuraa, että käytännössä on täysin mahdollista, että käyttöoikeus, johon sivuesine tulee kuulumaan, kirjataan kiinteistöön normaalissa järjestyksessä hakemuspäivän mukaiselle etusijalle eikä suinkaan parhaimmalle etusijalle. Niinpä käytännössä voi tapahtua niin, että kiinteistön pakkomyynissä käyttöoikeus, jonka edellä on suuria kiinteistökiinnityksiä (kiinteistöpanttioikeuksia), ei pysykään voimassa ns. vaihtoehtoisessa tarjoamisessa, joka tulee kysymykseen silloin, kun käyttöoikeutta koskeva kirjaus ei jää alimman hyväksyttävän tarjouksen sisäpuolelle.⁷⁴ Sitä vastoin parhaalla etusijalla olevaa rakennusta tms. esinettä koskeva kirjaus pysyy luonnollisesti voimassa kiinteistön huutokaupassa. Kirjaushan merkitsee rakennusten osalta sitä, että ne eivät kuulu kiinteistön pakkohuutokaupan kohteeseen. Syntyy tilanne, jossa rakennuksella tms. esineellä ei ole enää perustana maapohjan käyttöoikeutta, joka oikeuttaa pitämään rakennuksen tai muun esineen paikoillaan.⁷⁵

⁷⁴ Vaihtoehtoisesta tarjoamisesta vuokraoikeuden osalta ks. mm. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä. Jyväskylä 1981 s. 194-195.

⁷⁵ Jos kyse on maanvuokralain mukaisesta vuokraoikeudesta niin syntyneitä tilannetta on arvioitava MVL 12.2 ja 15.4 §:n pohjalta. Niinpä jos vuokraoikeus raukeaa kiinteistön pakkohuutokaupassa ja huutokauppaostaja MVL 12.2 §:n mukaisesti haluaa vuokrasopimuksen lakkaavan, niin vuokramiehellä on MVL 15.4 §:n perusteella oikeus saada huutokauppaostajalta lunastus ja korvaus vuokra-alueelle tekemistään parannuksista kuten esimerkiksi rakennuksista, sikäli kuin alkuperäinen vuokrasuhde lain mukaan antaa tähän oikeuden. Muussa tapauksessa, ellei vuokramies pääse sopimukseen huutokauppaostajan kanssa rakennusten pysyttämisestä paikallaan tai niiden myynnistä tälle, vuokramies joutuu siirtämään

Tämän vuoksi onkin luontevaa, että samalla kun käyttöoikeuteen kuuluva esine kirjataan parhaalle etusijalle kiinteistöön, kirjataan myös itse käyttöoikeus välittömästi MK 14 luvun 8 §:n mukaisten kirjausten jälkeen etusijajärjestyksessä kiinteistöön.⁷⁶ Etusijajärjestyksen muuttamisesta on voimassa, mitä 18 luvun 1 §:ssä säädetään. Luonnollisesti käyttöoikeuden kirjaus kiinteistöpanntioikeuksien edelle edellyttää panttioikeuden haltijoiden suostumuksen. Tämän saanti voi olla käytännössä vaikeata, ellei kummankin kohteen rahoittaja ole sama yhteisö.⁷⁷

Yllä kuvatulla tavalla saadaan joka tapauksessa (riippumatta siitä, millä etusijajärjestyksellä käyttöoikeus on) aikaan kaksi itsenäistä vakuuskohdetta eli kiinteistön omistusoikeus ja MK 14:2:ssa tarkoitettu siirtokelpoinen käyttöoikeus. Muuhun käyttöoikeuteen kirjaus ei ole mahdollinen.⁷⁸

Kiinteistön omistusoikeus ja käyttöoikeus ovat luonnollisesti myös itsenäisiä ulosmittauskohteita. Mikäli pakkohuutokaupan kohteeksi jouuu kiinteistön omistusoikeus, niin käyttöoikeuteen kohdistuvien käyttöoikeuspanntioikeuden haltijoiden asema etusijajärjestyksessä määräytyy käyttöoikeuden kirjauksen hakupäivän perusteella.

Yllä on tarkasteltu MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua erityisen oikeuden kirjauksen oikeusvaikutuksia. Seuraavassa on syytä tarkastella vielä lähemmin, miten käyttöoikeuden haltijan oikeusasema järjestyy kiinteistön omistajan erityisseuraajaa sekä pantti-, ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan siinä tapauksessa, ettei kiinteistöön kuuluvasta esineestä, joka on luovutettu käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi, ole tehty asianmukaista kirjausta.

Tarkastelu on aloitettava MK 3:8:n säännöksestä. Lainkohdassa on säännelty kiinteistöön kohdistuvan muun oikeuden kuin MK 14:1:ssä tarkoi-

rakennukset pois. - Kysymyksestä lähemmin ks. *Tepora*, Etuoikeusjärjestyksestä 1981 s. 195.

⁷⁶ MK 14:8.2:n säännöstä on tulkittava siten, ettei parhaimmalle etusijalle voida vahvistaa muita kuin sanotussa lainkohdassa mainittuja oikeuksia.

⁷⁷ Toisaalta on perusteltua lähteä siitä, että ylläsanotunlaisiin järjestelyihin ryhdytään vain harkiten. Pantinhaltijoiden suostumus toimii tosiasiallisesti hyvin valvovana instituutiona.

⁷⁸ Esitöissä todetaan, että kiinnityskelpoisten oikeuksien piiri on määritelty samoin kuin 14 luvun 2 §:ssä tarkoitettu käyttöoikeus, jonka saanto on määrääjassa kirjattava ja johon voi kohdistua muita kirjattavia oikeuksia. Kiinnitykseen perustuvaa panttioikeutta ei edelleenkaan voi perustaa rajoitetumpiin erityisiin oikeuksiin kuten soranotto-oikeuteen. Ks. HE 120/1994 s. 121.

tetun erityisen oikeuden pysyvyydestä kiinteistön omistajanvaihdoksessa. Erityisellä oikeudella tarkoitetaan MK 3:8:ssa muun muassa MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua erityistä oikeutta.⁷⁹

MK 3:8:n mukaan muu kuin MK 14:1:ssä tarkoitettu erityinen oikeus ei sido myöhempää kiinteistön ostajaa, paitsi jos hän kauppaa tehtäessä *tiesi* oikeudesta. Pääsääntö on, että esimerkiksi maapohjan käyttöoikeuden haltijan, joka on ostanut kiinteistöön kuuluvan rakennuksen käyttöoikeuteen kuuluvaksi, sanottua rakennusta koskeva MK 14:4. 1:n 2 kohdan mukaan kirjaamiskelpoinen oikeus ei lähtökohtaisesti sido myöhempää kiinteistön vapaaehtoisella kaupalla ostavaa henkilöä; ts. po. oikeuteen sovelletaan lähtökohtaista sitomattomuussääntöä. Oikeuden kirjaamiskelpoisuus itsessään ei riitä tässäkään tapauksessa tekemään oikeudesta vahvaa lähtökohtaisen sivullissitovuuden merkityksessä, kun oikeutta tarkastellaan isoloidusti puhtaasti sopimustasolla kiinteistön myöhempää ostajaa kohtaan, joka on tehnyt kiinteistöstä kauppasopimuksen. Tätä ratkaisua voidaan perustella sillä, että rakennusta koskeva luovutustoimi ei katkaise ainesosasuhdetta, jolloin kiinteistöön kuuluvat objektit seuraavat pääesinettä (sääntö oikeudellisesta kohdalonyhteydestä pää- ja sivuesineen välillä).

Pääsäännöstä poiketaan, jos kiinteistön ostaja kauppaa tehtäessä *tiesi* oikeudesta. Ostajan tietoisuus toimii siten sitovuusperusteena. Tiedolla tarkoitetaan tässä tosiasiallista tietoa. Niinpä kun ostaja kauppaa tehtäessä on tiennyt aiemmasta kiinteistöön kuuluvan esineen luovutuksesta, sitoo esineoikeudellisesti tämä esineeseen kohdistuva oikeus kiinteistön ostajaa, vaikka esine on yhä kiinteistöllä. Erityisen oikeuden sitovuus merkitsee sitä, että ostajaan nähden po. esine ei kuulu kiinteistöön eikä siten seuraa kiinteistön kaupassa kiinteistöä. Sopimussuhteessa kiinteistön myyjän omassa intressissä on ilmoittaa ostajalle aiemmasta kiinteistöön kuuluvan esineen luovutuksesta kolmannelle.⁸⁰

Toinen asia on, miten erityinen oikeus sitoo kirjaamattomana muita sivullistahoja, erityisesti kiinteistön omistajan velkojia. Näitä sivullistahoja silmällä pitäen kysymystä on tarkasteltava UL 5:26:n säännöksen pohjalta. Lainkohdan mukaan kiinteistön huutokaupassa, jos MK 14 luvun 4 §:n 1

⁷⁹ Jokela - Kartio - Ojanen, Maakari 1997 s. 174.

⁸⁰ Sopimussuhteessa on kyse oikeudellisesta virheestä kaupan kohteessa, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Ks. MK 2:19.1 3 kohta.

momentin 2 kohdassa tarkoitettu erityinen oikeus on jäänyt kirjaamatta, tällaista kirjaamiskelpoista, mutta kirjaamatta *de facto* jäänyttä oikeutta ei oteta lainkaan huomioon velkojainluettelossa. UL 5:26:ssa on tyhjentävästi lueteltu ne oikeustyytit ja edellytykset, joiden vallitessa oikeus otetaan mukaan velkojainluetteloon.

Kiinteistön huutokaupassa oikeudellista relevanssia ei ole MK 3:8:n mukaisella säännöllä siitä, että erityinen oikeus sitoisi ostajaa, jos tämä tiesi oikeudesta. Kysymys huutokaupassa huomioonotettavista kilpailevista oikeuksista järjestyy yksinomaan velkojainluettelon perusteella. Huutokauppaostajan tietoisuudelle ei voida antaa oikeudellista merkitystä. Sama koskee ylipäänsä ulosmittaus- ja konkurssivelkojia. Toisin sanoen MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetun erityisen oikeuden haltija menettää oikeutensa kiinteistön omistajan pantti-, ulosmittaus- ja konkurssivelkojia kohtaan, mikäli jättää oikeutensa asianmukaisesti kirjaamatta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Yhteenveto

Oleellista on havaita, että MK 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa kirjaukselle on annettu huomattavasti pitemmälle menevä oikeusvaikutus kuin saman lainkohdan 1 kohdassa. Nyt kirjauksella vaikutetaan aineellisoikeudellisen suhteen eli ainesosa-/tarpeistosuhteen lakkaamiseen ja syntymiseen eikä tyydytä järjestelemään vain oikeudenhaltijan oikeuden etusija-asemaa tulevaa taloudellista kollisiota silmällä pitäen kuten lainkohdan 1 kohdassa.

Lisäksi on syytä tähdentää, että kirjaus on välttämätön ainesosa-/tarpeistosuhteen lakkaamiselle, jos tarkoituksena on, ettei po. luovutettavaa esinettä siirretä pois; ts. pysytetään faktinen olosuhde entisellään. Kirjaus on myös erityisen oikeuden haltijan oikeussuojan kannalta tarpeen, jotta oikeus ylipäänsä sitoisi kiinteistön omistajan velkojia. Myös suhteessa kiinteistön omistajan myöhempään erityisseurajaan (ostajaan) nähden, on erityisen oikeuden haltijan oman etunsa vuoksi syytä kirjata oikeutensa eikä jättää oikeuden sitovuutta riippumaan pelkästään pääesineen luovuttajan erityisseurajaan tietoisuudesta, jonka tämä voi saada joko pääesineen luovuttajalta tai sivulliselta.

Kirjauksella saavutetaan se tulos, että luovutettu esine "siirtyy" käyttöoikeuteen kuuluvaksi, mitä osapuolet myös ovat tarkoittaneet. Kirjaus saat-

taa tämän asian julkiseksi ja siten kaikkien sivullisten tietoon. Erityisen tärkeä tämä kiinteistön rasiustodistuksesta ilmenevä tieto on kiinteistön omistajan myöhemmälle rahoittajalle. Rahoittajan tarve edellä mainitussa suhteessa on tullut täytetyksi.

Toinen asia on, että 14 luvun 4 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu kirjaus parhaalle etusijalle koskee ainoastaan esinettä, joka on luovutettu kiinteistön kohdistuvan käyttöoikeuden haltijalle käyttöoikeuteen kuuluvaksi. Vain parhaalle etusijalle kirjaus on sinänsä järjestelmän selkeyden kannalta välttämätöntä, mutta samalla on tiedostettava, että kirjaus parhaalle etusijalle ei koske po. käyttöoikeutta ja että tämä tosiseikka on otettava huomioon vakuuksien arvioinnissa. Juridisia esteitä ei ole hakea käyttöoikeudelle MK 14:8 mukaisten kirjausten jälkeen etusija-asemaa kiinteistöä koskevassa velkojainluettelossa. Tällainen kirjaus tekisi käyttöoikeudesta ja siihen kuuluvasta esineestä yhdessä erinomaisen vakuuskohteen, joka säilyisi käytännössä voimassa kiinteistön mahdollisessa huutokaupassa.

10. KIINTEISTÖN OMISTAJA MÄÄRITTÄÄ KIINTEISTÖN ULOTTUVUUDEN

MK 14:5:n mukaisen kirjauksen avulla kiinteistön omistaja voi määrittää kiinteistöpanntioikeuden ja yritys kiinnityksen vakuuspohjaa eli mitä luetaan kiinteistöön kuuluviksi ja mikä on irtainta. Samoja sääntöjä voidaan soveltaa MK 14:2:ssa tarkoitetun käyttöoikeuden haltijaan; ts. hän voi määrittää käyttöoikeuspanntioikeuden (laitoskiinnityksen) ja yritys kiinnityksen vakuuspohjaa.⁸¹

Kirjausperusteena on:

- * kiinteistön omistajan omistama tai myöhemmin saama;
- * elinkeinotoiminnassa käytettävä;
- * kiinteistöllä pysyvästi sijaitseva kone tai laite;
- * joka on ilmoituksessa yksilöity taikka lajiltaan tai muutoin ominaisuuksiltaan määrätty.

Tärkeätä on todeta, että sivullisen omistamaa konetta tai laitetta ei voida kirjata. Myöskään tilapäisesti tuotu tai helposti siirrettävä kone tai laite ei ole kirjattavissa. Kirjauksen ulkopuolella jäävät myös tässä tapauksessa rakennukset ja rakennelmat.

On syytä vähän lähemmin selvittää, minkälaiset koneet ja laitteet voivat tulla kirjauksen kohteeksi. Kirjauksen ulkopuolelle lainkohdan mukaan on katsottava jäävän erilaiset kulkuvälineet, rakennuselementit ja kalusteet sekä koneen tai laitteen osat, esim. varaosat ja työkalut. Sitä vastoin erilaiset tietokonelaitteistot voinevat kuulua kirjauksen piiriin silloin, kun kyse on kiinteistökohtaisesta järjestelmästä verkostoineen.⁸²

Ongelmallinen tulkintakysymys syntyy silloin, jos kone/laitte on omistajan hallinnassa ja käytössä, mutta tätä omistajan käyttövaltaa rajoittaa esimerkiksi rahoitusyhtiön omistuksenpidätysehtoon perustuva takaisinotto-oikeus. Miten tässä tapauksessa tulee tulkita säännöstä, jossa todetaan, että "hänen omistamansa tai myöhemmin saamansa". Hallituksen esityksen perusteluissa jälkimmäisellä sanonnalla tarkoitetaan ainakin sijaan tulevia ko-

⁸¹ Ainesosien ja tarpeiston määrittämisestä kirjauksella ks. myös *Tuomisto, JJ Kartio 1999 s. 334-337.*

⁸² Rajanvedosta laitteen ja rakennelman välillä ks. *Tuomisto, JJ Kartio 1999 s. 335-336.*

neita/laitteita; ts. on pidetty silmällä ns. *surrogaattiperiaatetta*. Onkin luultavaa, että lainsäätäjä on tarkoittanut kirjauksen piiriin vain kiinteistön omistajan täysin omistamat koneet ja laitteet, jotka on jo kiinteistöllä tai myöhemmin tuodaan kiinteistölle.

Tästä huolimatta mielestäni on perusteita tarkastella esittämäni kysymystä vähän lähemmin sitä taustaa vasten, että omistuksenpidätys nähdään modernilla tavalla myyjän vakuuskeinoksi kauppahintasaatavan maksamisen varmistamiseksi. Niinpä on ajateltavissa, että kiinteistön omistaja kirjaisi omistuksenpidätysehdoin hankkimansa koneen/laitteen kuulumisen/ ei kuulumisen kiinteistöön. Kirjauksen oikeusvaikutukset jäisivät riippumaan siitä, onko omistuksenpidätysmyyjä antanut suostumuksensa kirjaukselle vai ei.

Jos myyjä on antanut suostumuksen kirjaukseen, niin kirjaukselle ja sen välittömälle oikeusvaikutukselle ei pitäisi olla esteitä. Kirjauksella ei muuteta omistuksenpidätysmyyjän ja kiinteistön omistajaostajan välistä relaatiota, kun pidetään silmällä sopimussuhdetta. Myyjän omistuksenpidätysehtoon perustuva oikeus sitoo ostajaa kirjauksesta huolimatta. Kirjauksen oikeudellinen merkitys koskee vain sivullissuhteita tarkoin määritellyssä tilanteessa. Tätä taustaa vasten kirjaus näyttäisi täysin rationaaliselta toimenpiteeltä.

Jos myyjän suostumusta kirjaukselle ei ole, niin kirjausta ei voitane hyväksyä ainakaan siinä tapauksessa, että kirjaus merkitsisi, että esine kuuluisi kiinteistöön, vaikka se ei olisi kiinteistön ainesosa tai se ei kuuluisi kiinteistön tarpeistoon. Näin sen vuoksi, että kirjaus merkitsee omistuksenpidätysmyyjän oikeusaseman heikennystä, koska kiinteistöpanntivelkoja voi lähteä kirjauksen johdosta siitä, että esine kuuluu kiinteistöpanntioikeuden piiriin. Toinen asia on, olisiko ollut lainsäädännössä järkevää mahdollistaa kirjaus siten, että se astuisi voimaan vasta, kun myyjän omistuksenpidätysehtoon tms. ehtoon perustuva oikeus olisi lakannut. Nyt tällainen kirjaus ei ole mahdollista.

Kirjauksen perustana on kiinteistön omistajan ilmoitus siitä, että hänen omistamansa kone tai laite

- (1) *ei kuulu* kiinteistöön, vaikka se olisikin kiinteistön ainesosa tai kuuluisi sen tarpeistoon; ja
- (2) *kuuluu* kiinteistöön, vaikka se ei olisi kiinteistön ainesosa tai se ei kuuluisi kiinteistön tarpeistoon.

On syytä painottaa, että omistajan ei tarvitse tietää tai hakemuksessaan selvittää, onko esine ainesosa tai kuuluuko se kiinteistön tarpeistoon vai ei. Tosiasiassa omistaja toimii oman mielikuvan varassa siinä mielessä, katso- taanko voimassa olevan oikeuden mukaan esine irtaimeksi vaiko si- vueseineeksi.

Omistajan hakema kirjaus koskee siis ainesosan ja tarpeiston määrittä- mistä ja sitä kautta sovellettavaksi tulevaa normistoa. Tämän kysymyksen ulko- puolelle jää kokonaan kysymys siitä, että kiinteistöön asennettu esine mah- dollisesti täyttää aksessiosaannon edellytykset. Tässä tapauksessa tulevat sovellettaviksi po. esineen suhteen aksessiosaantoa koskevat säännöt. Toisin sanoen ainesosan/tarpeiston määrittästä koskevalla kirjauksella ei voida si- vuuttaa aksessiosääntöä. Tämä kysymys realisoituu käytännössä vasta mah- dollisessa pakkotäytäntötilanteessa. Kyse on kuitenkin riskistä, johon yritys- kiinnitysvelkojan tulee arvioinnissaan vakuuskohteesta varautua.

Kirjauksella, jonka mukaan kone/laite ei kuulu kiinteistöön, vaikka se olisikin kiinteistön ainesosa tai kuuluisi sen tarpeistoon, korvataan muutoin sovellettaviksi tulevat ainesosaa ja tarpeistoa koskevat säännöt irtainta kos- kevilla säännöillä. Niinpä kun kiinteistön ainesosien ja tarpeiston määrittä- minen on kirjattu, se sitoo kiinteistökiinnitys- ja yritysikiinnitysvelkojia sekä myös kiinteistön luovutuksensaajaa, jollei viimeksi mainitun kanssa ole toi- sin sovittu.

Hallituksen esityksen perusteluissa lähdetään siitä, että kiinteistön kau- passa voidaan kirjauksesta huolimatta sopia siitä, kuuluuko tietty esine (ai- nesosa/tarpeisto tai ertain) kauppaan.⁸³ Kaupan kohteesta osapuolet voivat sopia vapaasti. Tämä on täysin johdonmukaista sen kanssa, että jos mitään kirjausta ei ole tehty, otetaan lähtökohdaksi sääntö, jonka mukaan kaupan kohteena on pääesine ja kaikki mitä siihen lain mukaan kuuluu eli sovelle- taan tavanomaisoikeudellisia säännöksiä kiinteistön ainesosasta ja tarpeistosta, josta voidaan sopia toisin.

Tässäkin tapauksessa kirjauksen kohteena voi olla paitsi kiinteistö, myös lainhuudatettu määräala tai MK 14:2:ssa tarkoitettu käyttöoikeus, joka on kirjattu (MK 14:6).

Ainesosan ja tarpeiston määrittästä koskeva kirjaus voidaan tehdä vain parhaalle etusijalle (MK 14:8.2). Etusijaa ei saa myöhemminkään muuttaa siten, että kirjauksen edelle tulisi jokin muu kuin hallinnanjakosopimuskir-

83 HE 120/1994 s. 98.

jaus tai omistuksenpidätysehto-, takaisinottoehto- taikka vuokraussopimus-kirjaus, joita olen jo aikaisemmin käsitellyt. Kirjauksia voidaan tehdä useita. Nyt tarkasteltavana olevan kirjauksen tekeminen vain parhaalle etusijalle on tarpeen yleisen selkeysvaatimuksen vuoksi. Panttioikeuden kohteen vaihtelu voisi aiheuttaa hankaluuksia erityisesti siinä tapauksessa, että huonomman etusijan tuottavan panttioikeuden kohde olisi laajempi kuin paremman etusijan omaavan panttivelkojan oikeuden kohde. Näin varmistetaan, että kiinteistön omistajan kaikkiin panttivelkoihin nähden ainesosan ja tarpeiston määrittäminen ulottaa oikeusvaikutuksensa samalla tavalla. Tällä seikalla on merkitystä kiinteistön mahdollisessa huutokaupassa.

MK 14 luvun 5 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle kirjaukselle ja etusijajärjestyksen muuttamiselle tarvitaan kaikkien kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden suostumus. Säännös ei tarkoittane, että myös lakisääteisen panttioikeuden haltijan suostumus on tarpeen, koska lakisääteisillä panttioikeuksilla on MK 20:4.2:n ja UL 5:26.1:n perusteella etusija ennen kiinnitykseen perustuvia panttioikeuksia kuin myös ennen kirjattuja erityisiä oikeuksia, eli heidän oikeusasemansa on parempi kuin MK 14:5:ssä tarkoitettu kirjaus tai muukaan 14:8.2:ssa tarkoitettun erityisen oikeuden etusija.⁸⁴ Jos kiinteistön omistajan omaisuuteen kohdistuu yritys kiinnitys, saadaan 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu kirjaus tehdä vain, jos kaikki yritys kiinnityksen haltijat antavat siihen suostumuksensa. Suostumus on tarpeen, koska näiden pantinhaltijoiden oikeusasema heikkenee kirjauksen johdosta.

Kiinteistön ulosotossa sen ulkopuolelle jää sellainen omaisuus, joka MK 14:5:ssä tarkoitettun kirjauksen perusteella ei kuulu kiinteistöön sen ainesosana tai tarpeistona.

Yhteenveto

On kaiken kaikkiaan selvää, että jos kiinteistön omistaja ei tee ainesosan tai tarpeiston määrittäystä koskevaa kirjaushakemusta MK 14:5:ssä säädetyllä tavalla eli ei toimi asiassa aktiivisesti, niin sovellettaviksi tulevat faktisista olosuhteista riippuen joko tavanomaisoikeudelliset ainesosaa ja tarpeistoa koskevat säännöt tai irtainta koskevat säännöt. MK 14:5:n mukainen kirjaus

⁸⁴ Ks. myös Tuomisto, JJ Kartio 1999 s. 336-337.

on ennen muuta omaisuuden rationaalista allakoimista kiinteistön, lainhuudatetun määrään tai MK 14:2:ssa tarkoitetun käyttöoikeuden vakuuskäyttöä silmällä pitäen. Samanaikaisesti on kuitenkin huomautettava siitä, että kirjauksella ei voida sivuuttaa aksessiosaantoa koskevia sääntöjä eikä kirjauksella myöskään voida estää kiinteistön omistajaa oikeudellisesti disponoimasta esineestä kiinteistön luovutustoimen yhteydessä taikka erikseen. Toisin sanoen esineen irrottamisen vaikutuksia on arvioitava samalla tavalla kuin aikaisemmin eli ennen kirjausmahdollisuutta ja sen käyttöä.

Aika tulee osoittamaan, kuinka paljon ainesosan ja tarpeiston määritystä tullaan käyttämään hyväksi vakuusjärjestelyissä. Erityisesti prosessiteollisuuden piirissä, jossa koneet ja laitteet muodostavat suuremman arvon kuin niiden ympärillä olevat rakennukset, joihin ne on asennettu, MK 14:5:n mukainen kirjaus tulee olemaan merkittävä. Näin sen vuoksi, että käytännössä mm. näissä tapauksissa on usein vaikeata varmuudella arvioida, onko pää- ja sivuesineen välillä syntynyt ainesosa- tai tarpeistosuhde eli liikutaan tässä suhteessa "harmaalla alueella"; esimerkkinä voidaan mainita sahat, paperiteollisuus ja meijerit.

11. LOPUKSI

Maakaaren järjestelmässä erityiset oikeudet muodostuvat hyvin erityyppisistä oikeuksista, joille on annettu erilaisia tehtäviä täytettäväksi; on yhtäältä perinteisiä käyttö- ja irrottamisoikeuksia ja toisaalta uusia kirjaamismahdollisuuksia, joiden funktiona on ennen muuta vakuusobjektin vahvistaminen toimivia vakuusjärjestelyjä varten. Sanotunlainen heterogeenisyys on johtanut osaltaan siihen, että erityiset oikeudet eivät maakaaren systematiikassa muodosta ehyttä kokonaisuutta. Päinvastoin erityisten oikeuksien kohdalla vaaditaan erityistä tarkkuutta sijoittaa kukin erityinen oikeus(tyyppi) systemaattisesti omalle paikalleen arvioitaessa erityisen oikeuden (1) sivullissitovuutta ja sen edellytyksiä, (2) kirjaamismahdollisuutta ja sen edellytyksiä sekä (3) kirjauksen oikeusvaikutuksia.

Myös esineoikeudellinen "teoreettinen puhtaus" systematiikan merkityksessä on saanut osassa tapauksia väistyä praktisen päämäärän saavuttamiseksi. Tarkoitin tapauksia, joissa kirjaamiskelpoiseen erityiseen oikeuteen ei sovelleta lähtökohtaista sitovuussääntöä kollisionratkaisuperiaatteena suhteessa myöhempään kiinteistön ostajaan tai joissa MK 3:8:n mukainen faktinen tieto ja kirjaukseen perustuva abstraktinen tieto (MK 7:3) sovittautuvat yhteen.

Osassa tapauksia erityisen oikeuden käsite on jäänyt tarpeellisessa laajuudessa jäsentymättä, josta voi aiheutua turhia oikeudenmenetyksiä. Mainittakoon vain esimerkinomaisesti kysymys siitä erityisten oikeuksien (oikeustyyppien) joukosta, jotka voivat saada saantosuoja MK 13:4:n perusteella.

Mainituista puutteista ja tulkintaongelmista huolimatta MK:n erityiset oikeudet kirjaamismahdollisuuksineen tarjoavat mahdollisuuden samanaikaisesti rationaalisella tavalla käyttää hyväksi vakuustarkoituksessa (1) kiinteistön omistusoikeutta, (2) lainhuudatetun määräalan omistusoikeutta sekä (3) samaan alueeseen kohdistuvaa MK 14:2:n mukaista vuokraoikeutta (käyttöoikeutta) ja (4) vielä tästä vuokra-alueesta vuokrattua MK 14:2:n mukaista alivuokraoikeutta.

Alivuokrajärjestely edellyttää, ottaen huomioon maanvuokralain (MVL) 6 §:n säännös, kiinteistönomistaja-vuokranantajan suostumuksen, joka käytännössä tulee hankittavaksi jo päävuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä. Mitään lainsäädännöllisiä esteitä alivuokraoikeuden sanotunlaiselle käytölle

vakuusobjektina ei ole.⁸⁵ Myös kirjaamiskäytännössä alivuokraoikeus on hyväksytty kirjaus- ja vakuuskohteeksi.⁸⁶

Tällainen monikerroksinen - neljä erilaista astetta - vakuusobjektin samanaikainen käyttö on mahdollista, koska tässä tutkimuksessa tarkastellut kirjausta koskevat säännökset koskevat paitsi kiinteistöä, myös lainhuudatettua määräalaa ja MK 14:2:ssa tarkoitettua käyttöoikeutta, joka on kirjattu (MK 14:6). Luonnollisesti kaiken perustana on MK:n nykyaikainen kiinteistökirjaamisjärjestelmä, joka teknisesti ja juridisesti tekee mahdolliseksi muutoin vaikeasti hahmotettavissa olevat monikerroksiset järjestelyt, joille on tarvetta nykyisessä yhteiskunnassa.

⁸⁵ Oikeuskirjallisuudessa asiasta näytettäisiin olevan erimielisiä. Alivuokraus ei täyttäisi kirjauksen kohteelle MK 14:2:ssa ja 14:6.1 :n 3 kohdassa asetettuja vaatimuksia mm. Kartion ja Tuomiston mielestä. *Jokela - Kartio - Ojanen*, Maakaari 1997 s. 301 ja 314 ja *Tuomisto*, JJ Kartio 1999 s. 345. Toisin *Havansi*, Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan 1996 s. 190.

⁸⁶ Käyttöoikeuskiinnityksen edellytykseksi on asetettu tässäkin tapauksessa käyttöoikeuskiinnityksen yleiset edellytykset: kiinnitettävän oikeuden tulee olla voimassaoloajaltaan rajoitettu, vapaasti siirrettävissä ja' oikeudenhaltijalla tulee olla sopimuksen mukaan lupa rakentaa alueelle tai omistaa siellä vähintään kiinteitä laitteita. Mikäli edelleenvuokraukseen on annettu oikeus, on päävuokramiehellä laaja valta määrittää alivuokraoikeuden oikeudet ja velvollisuudet.

Esimerkiksi Helsingissä jääkiekkoareena sijaitsee tällaisella alivuokratulla alueella, johon on vahvistettu kiinnityksiä.